



MINISTERIALBLATT

FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN

47. Jahrgang

Ausgegeben zu Düsseldorf am 9. Dezember 1994

Nummer 75

Inhalt

I.

Veröffentlichungen, die in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.

Glied.-Nr.	Datum	Titel	Seite
2311	28. 10. 1994	Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen, d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft Einführungserlaß zu Artikel 1, 2, 3, 5 und 11 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz); Vorschriften mit Bezug zum Städtebaurecht und Erlaß zum Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch	1426

II.

Veröffentlichungen, die nicht in die Sammlung des bereinigten Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen (SMBl. NW.) aufgenommen werden.

Datum	Seite
Hinweise	
Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen	
Nr. 75 v. 17. 11. 1994	1458
Nr. 76 v. 22. 11. 1994	1458
Nr. 77 v. 25. 11. 1994	1458

I.

2311

**Einführungserlaß
zu Artikel 1, 2, 3, 5 und 11 des Gesetzes
zur Erleichterung von Investitionen
und der Ausweisung und Bereitstellung
von Wohnbauland (Investitionserleichterungs-
und Wohnbaulandgesetz)**

**Vorschriften mit Bezug zum Städtebaurecht und Erlaß
zum Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch**

Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen
und Wohnen - II A I - 901.06 -, d. Ministeriums
für Stadtentwicklung und Verkehr - I A 3 - 16.21 -
u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und
Landwirtschaft - III B 1/3 - 1.11.04/1.05.14 -
v. 28. 10. 1994

Gliederung

- | | |
|---|---|
| <p>1 Allgemeines</p> <p>1.1 Überblick über die einzelnen Artikel</p> <p>1.2 Inhalt des Erlasses</p> <p>1.3 Aufhebungsvorschrift</p> <p>2 Bauleitplanung</p> <p>2.1 Grundsätze der Bauleitplanung</p> <p>2.1.1 Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung</p> <p>2.1.2 Wohnbedarf bei Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete</p> <p>2.1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung</p> <p>2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans</p> <p>2.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung</p> <p>2.3.1 Allgemeine Voraussetzungen</p> <p>2.3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung</p> <p>2.3.3 Dauer der öffentlichen Auslegung</p> <p>2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange</p> <p>2.4.1 Präklusionsfrist</p> <p>2.4.2 Wirkung der Präklusion</p> <p>2.4.3 Festsetzung eines Anhörungstermins</p> <p>2.4.4 Weitere Anwendungsfälle</p> <p>2.5 Anzeigefreiheit von Bebauungsplänen</p> <p>2.6 Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans</p> <p>2.7 Neueinleitung von Verfahren, Ende der Sonderregelungen</p> <p>2.8 Bebauungspläne über Vergnügungsstätten</p> <p>3 Teilungsgenehmigung, Vorkaufsrechte</p> <p>3.1 Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 3 BauGB)</p> <p>3.2 Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 3 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.1 Allgemeines</p> <p>3.2.2 Anwendungsbereich (§ 3 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.3 Verhältnis zu anderen gemeindlichen Vorkaufsrechten (§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.4 Ausübungsvoraussetzung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.5 Anwendungsrecht des Käufers; Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.6 Der maßgebliche Kaufpreis (§ 3 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.7 Ausübung zum Verkehrswert (§ 3 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.8 Ausübung des Vorkaufsrechts für einen anderen (Begünstigten) (§ 3 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>3.2.9 Zuständigkeit der Kammern für Baulandsachen (§ 3 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>4 Zulässigkeit von Vorhaben</p> <p>4.1 Überschreitung der Geschosßflächenzahl (§ 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)</p> | <p>4.2 Befreiung bei dringendem Wohnbedarf (§ 4 Abs. 1 a BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>4.3 Nichtbeplanter Innenbereich (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>4.4 Erweiterte Abrundungssatzung (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>4.5 Begünstigte Vorhaben zu Wohnzwecken im Außenbereich (§ 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>4.6 Außenbereichssatzung (§ 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>4.7 Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36 Abs. 1 BauGB)</p> <p>4.8 Frist für die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde (§ 36 Abs. 2 BauGB)</p> <p>4.9 Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Fachplanung (§ 38 BauGB)</p> <p>5 Fristen im Genehmigungsverfahren (§ 5 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>5.1 Allgemeines</p> <p>5.2 Teilungsgenehmigung</p> <p>5.3 Genehmigung von Vorhaben</p> <p>5.4 Gemeindliches Einvernehmen</p> <p>6 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>6.1 Allgemeines</p> <p>6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Satzung der Gemeinde und Durchführungsvertrag</p> <p>6.3 Voraussetzungen für den Erlaß einer gemeindlichen Plansatzung</p> <p>6.4 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans</p> <p>6.5 Form des Vorhaben- und Erschließungsplans</p> <p>6.6 Vorhabenträger</p> <p>6.7 Durchführungsvertrag</p> <p>6.8 Vorhaben- und Erschließungsplan und gemeindliches Satzungsverfahren</p> <p>6.9 Anwendbarkeit von Vorschriften des BauGB beim Vollzug der Satzung</p> <p>6.10 Zulassung der Vorhaben</p> <p>6.11 Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Plansatzung, Geltendmachen von Rechtsverstößen und Übergangsregelungen</p> <p>6.12 Muster für eine Satzung</p> <p>7 Umlegung (§§ 45 Abs. 1 und 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB)</p> <p>7.1 Erweiterung des Anwendungsbereichs auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)</p> <p>7.2 Einbindung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in die Bodenordnung (§ 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB)</p> <p>8 Erschließung, Erschließungsvertrag</p> <p>8.1 Erschließung (§ 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB)</p> <p>8.2 Erschließungsvertrag</p> <p>8.2.1 Erschließungslast</p> <p>8.2.2 Übertragung der Erschließungsaufgabe und der Erschließungskosten</p> <p>8.2.3 Erweiterte Möglichkeit zur Abwälzung der Erschließungskosten</p> <p>8.2.4 Nicht übertragbare Kosten</p> <p>8.2.5 Angemessenheit der vertraglichen Leistungen, sachlicher Zusammenhang mit der Erschließung</p> <p>8.2.6 Beginn der Erschließungsmaßnahmen</p> <p>8.2.7 Form des Erschließungsvertrages</p> <p>8.2.8 Erschließungspflicht der Gemeinden</p> <p>8.2.9 Übergangsregelung</p> <p>9 Städtebaulicher Vertrag (§ 6 BauGB-MaßnahmenG)</p> <p>9.1 Allgemeines</p> <p>9.2 Gegenstand und Grundsätze</p> <p>9.3 Vertragliche Abreden im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen</p> <p>9.4 Folgekostenvertrag</p> |
|---|---|

- 10 **Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht** (§§ 8 a bis 8 c BNatSchG)
- 10.1 Einführung
- 10.2 Unmittelbar geltende bundesrechtliche Regelung (§ 4 Satz 3 BNatSchG)
- 10.3 Die Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG
- 10.4 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG)
- 10.4.1 Durch Bauleitpläne zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)
- 10.4.2 Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB (§ 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)
- 10.4.3 Berücksichtigung der Belange in der Abwägung nach § 1 BauGB (§ 8 a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)
- 10.4.4 Entscheidungen über bestimmte Darstellungen oder Festsetzungen zum Ausgleich, Ersatz oder zur Minderung von zu erwartenden Eingriffen (§ 8 a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG)
- 10.4.5 Die Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz zu den Grundstücksflächen (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)
- 10.5 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen (§ 8 a Abs. 8 BNatSchG)
- 10.6 Entsprechende Anwendung der Vorschriften für die Bauleitplanung auf andere städtebauliche Satzungen (§ 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG)
- 10.6.1 Erweiterte Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG
- 10.6.2 Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG
- 10.7 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Vorhaben-Genehmigung (§ 8 a Abs. 2 u. 6 BNatSchG)
- 10.7.1 Vorhaben nach §§ 30 und 33 BauGB (§ 8 a Abs. 2 und § 8 c Nr. 1 BNatSchG)
- 10.7.2 Vorhaben nach § 34 BauGB (§ 8 a Abs. 6 BNatSchG)
- 10.7.3 Vorhaben im Geltungsbereich einer erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG (§ 8 a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG)
- 10.7.4 Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG (§ 8 a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG)
- 10.8 Vollzug der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bebauungsplänen bei erweiterten Abrundungssatzungen und bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (§ 8 a Abs. 3 bis 5 BNatSchG)
- 10.8.1 Das Verursacherprinzip (§ 8 a Abs. 3 Satz 1 BNatSchG)
- 10.8.2 Festsetzungen auf den Bauflächen
- 10.8.3 Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die den Bauflächen zugeordnet sind (§ 8 a Abs. 3 Satz 2 und 3 BNatSchG)
- 10.8.4 Entkoppelung der Vorhaben-Genehmigungsverfahren vom Vollzug der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 10.8.5 Verteilung der Kosten für von der Gemeinde durchgeführte Sammel-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- 10.8.6 Konkretisierung der Kostenerstattung durch gemeindliche Satzungen (§ 8 a Abs. 5 BNatSchG)
- 10.9 Beteiligung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde im Vorhaben-Genehmigungsverfahren (§ 8 a Abs. 7 BNatSchG)
- 10.9.1 Vorhaben in Bebauungsplan-Gebieten und Gebieten mit bestimmten Satzungen
- 10.9.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich
- 10.9.3 Vorhaben im Außenbereich
- 10.9.4 Genehmigung nach § 6 Abs. 4 LG
- 11 **Umweltverträglichkeitsprüfung**
- 11.1 Einführung
- 11.2 Anwendungsbereich
- 11.3 Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung
- 11.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständiger Verfahrensbestandteil
- 11.3.2 Ergänzende Anwendung von Verfahrensvorschriften des UVPG
- 11.4 Maßstäbe für die Bewertung der Umweltverträglichkeit
- 11.5 Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand
- 11.6 Gewicht der Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB
- 11.7 Verhältnis der bauleitplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung zur Eingriffsregelung
- 12 **Rechtsmittel und deren Beschränkung**
- 12.1 Normenkontrolle (§ 10 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)
- 12.2 Fortfall der aufschiebenden Wirkung (§ 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)
- 12.2.1 Allgemeines zur aufschiebenden Wirkung
- 12.2.2 Gesetzlicher Ausschluß der aufschiebenden Wirkung
- 12.2.3 Aussetzung der Vollziehung, Anordnung der aufschiebenden Wirkung
- 12.2.4 Überleitungsrecht (§ 18 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)
- Anlage: Muster für eine Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**
- 1 **Allgemeines**
- Das Gesetz zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. 4. 1993 -- BGBl. I S. 466 --) ist am 1. 5. 1993 in Kraft getreten. Das Gesetz verfolgt zwei Ziele: Es soll zum einen ein Beitrag sein zur Erleichterung und Beschleunigung von Investitionen, zum anderen bezweckt es eine Verbesserung der rechtlichen Rahmenbedingungen für eine bedarfsgerechte Ausweisung und Mobilisierung von Bauland. Es enthält in 16 Artikeln Änderungen u. a. des Baurechts und weiterer Rechtsbereiche, die sich auf die Zulässigkeit von Vorhaben und die Bauleitplan- und Genehmigungsverfahren auswirken.
- 1.1 Überblick über die einzelnen Artikel
- Artikel 1**
- ändert das Baugesetzbuch. Wesentliche Punkte sind:
- Änderung der Vorschriften über die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde im Genehmigungsverfahren nach § 36 BauGB und bei Teilungsgenehmigungen nach § 19 BauGB;
 - Neuregelung des Beginns der Frist für das Einvernehmen der Gemeinde nach §§ 19 und 36 BauGB;
 - Umlegung auch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 45 Abs. 1 BauGB);
 - detaillierte und erweiternde Regelung des Erschließungsvertrages (§ 124 BauGB);
 - Übernahme der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme aus dem BauGB-MaßnahmenG in das BauGB (§§ 165 ff BauGB);
- Artikel 2**
- ändert das BauGB-MaßnahmenG. Wesentliche Punkte sind:
- Verlängerung der Geltungsdauer des Gesetzes bis zum 31. Dezember 1997 (§ 20 BauGB-MaßnahmenG);
 - Berücksichtigung von zusätzlichem Wohnbedarf bei bestimmten Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete (§ 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG);

- Änderung der Präklusionsvorschriften für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durch eine gesetzliche Frist und Präklusion verspäteten Vorbringens (§ 2 Abs. 4 und 5 BauGB-MaßnahmenG);
- Wegfall der Anzeigepflicht für Bebauungspläne zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung, wenn sie aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind (§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG);
- gesetzliche Regelung des „Ausschluß“-Bebauungsplans für Vergnügungsstätten (§ 2a BauGB-MaßnahmenG) anstelle der Regelung in § 25c Abs. 3 Satz 2 und 3 BauNVO 1990;
- Erweiterung des allgemeinen Vorkaufsrechts (§ 3 BauGB-MaßnahmenG);
- Ersetzung der nichtigen Regelung des § 25c Abs. 2 BauNVO 1990 über die Erleichterung des Ausbaus von Dach- und Untergeschossen zu Wohnzwecken durch § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG;
- Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten bei dringendem Wohnbedarf (§ 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG);
- Erweiterung der Abrundungssatzung (§ 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG);
- zusammenfassende Regelung der begünstigten Vorhaben im Außenbereich zu Wohnzwecken;
- Regelung des städtebaulichen Vertrages (§ 6 BauGB-MaßnahmenG);
- Fortentwicklung des Vorhaben- und Erschließungsplanes und Erstreckung auf die alten Länder (§ 7 BauGB-MaßnahmenG);
- Erweiterung des Wegfalls der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Anfechtungsklage (§ 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).

Die Neufassung des BauGB-MaßnahmenG wurde am 28. April 1993 bekanntgemacht (BGBl. I S. 622).

Artikel 3

hebt § 25c Abs. 2 und 3 BauNVO 1990 auf. Dabei ist die Streichung von Absatz 2 (Ausbau von Dach- und Untergeschossen) und von Absatz 3 Satz 2 und 3 („Ausschluß“-Bebauungsplan für Vergnügungsstätten) eine redaktionelle Folgeänderung der Einfügungen im BauGB-MaßnahmenG. Absatz 3 Satz 1 (Anwendung der Zulässigkeitsregeln für Vergnügungsstätten der BauNVO 1990 auf frühere Bebauungspläne) ist ersatzlos entfallen.

Artikel 4

ändert das Raumordnungsgesetz. Die Bedeutung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung wird in die Grundsätze der Raumordnung aufgenommen (§ 2 ROG). Die Länder werden verpflichtet, Rechtsgrundlagen für ein Verfahren zur Abweichung von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung zu schaffen; bis dahin können schon Abweichungen aufgrund des ROG zugelassen werden (§ 5 ROG Abs. 5). Das Raumordnungsverfahren wird neu geregelt (§ 6a ROG).

Artikel 5

ändert das Bundesnaturschutzgesetz. Dessen neuer § 8a enthält eine unmittelbar geltende bundesrechtliche Regelung des Verhältnisses von naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung zum Baurecht. Den Ländern wird im neuen § 8b BNatSchG die Möglichkeit zu abweichenden Bestimmungen eingeräumt.

Die Artikel 6 und 7

ändern das Abfallgesetz. Ortsfeste Abfallanlagen bedürfen - ausgenommen Deponien - nicht mehr der Planfeststellung; sie werden dem Genehmigungsverfahren nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz unterworfen, dabei wird aber das Standortprivileg nach § 38 BauGB für öffentlich zugängliche Anlagen beibehalten.

Die Artikel 8 und 9

ändern das Bundes-Immissionsschutzgesetz und die Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen (4. BImSchV) zum Zwecke der Verfahrenserleichterung. So werden u. a. Fristen für die Erteilung der Genehmigung eingeführt, die sich auch auf die Behörden, die die baurechtlichen Stellungnahmen abgeben, auswirken.

Artikel 10

enthält die Ermächtigung für den Bundesverordnungsgeber, die durch Artikel 9 geänderte 4. BImSchV künftig einheitlich durch Rechtsverordnung ändern zu können.

Artikel 11

ändert das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Der Anwendungsbereich des UVPG wird auf solche Bebauungspläne und Satzungen nach dem BauGB und dem BauGB-MaßnahmenG beschränkt, die die Zulässigkeit konkreter uvp-pflichtiger Vorhaben bestimmen.

Artikel 12 und 13

enthalten Sonderregelungen für die neuen Bundesländer.

Artikel 14

enthält das „Gesetz über eine Sozialklausel in Gebieten mit gefährdeter Wohnungsverorgung“.

Artikel 15

enthält eine Ermächtigung, das Maßnahmenengesetz zum Baugesetzbuch und das Raumordnungsgesetz in der ab 1. Mai 1993 geltenden Fassung bekanntzumachen.

Artikel 16

regelt das Inkrafttreten.

1.2

Inhalt des Erlasses

Der Erlaß bezieht sich auf die geänderten Vorschriften des Baugesetzbuches und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch insgesamt. Er bezieht sich ferner auf die Regelungen, die für den Vollzug des allgemeinen Städtebaurechts bedeutsam sind: Das Verhältnis von Baurecht und naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung (§§ 8a-8c BNatSchG), den Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung bei der Bauleitplanung (§§ 2 und 17 UVPG) sowie auf die Beschränkung von Rechtsmitteln.

1.3

Aufhebungsvorschrift

Der Erlaß ersetzt den Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen und d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr v. 24. 4. 1991 (SMBL. NW. 2311) - Hinweise zum Vollzug des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch -; er wird hiermit aufgehoben.

2

Bauleitplanung

2.1

Grundsätze der Bauleitplanung

§ 1 BauGB formuliert die Grundsätze der Bauleitplanung. Diese werden für bestimmte Fälle ergänzt, insbesondere durch § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG und § 8a BNatSchG.

2.1.1

Dringender Wohnbedarf der Bevölkerung

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG soll im Rahmen der Bauleitplanung einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Diese Vorschrift enthält eine materiellrechtliche Verpflichtung und gibt der Aufgabe der Bauleitplanung, der Wohnraumversorgung zu dienen, bei der Abwägung besonderes Gewicht. Damit ist allerdings kein gesetzlicher Vorrang gegenüber anderen Belangen verbunden. Das Vorliegen „eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung“ bestimmt sich nach objektiven

Umständen. Der Wohnbedarf kann durch allgemeine Entwicklung (z. B. entsprechend große Wohnungsnachfrage in der Gemeinde) oder durch aktuelle Entwicklung (z. B. durch Zuzug von Personen) veranlaßt sein. Er kann sich ferner durch die Bestimmung als Gebiet, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist (Rechtsverordnung nach Artikel 14) ergeben. Maßgeblich ist der Wohnbedarf, wie er sich für die jeweilige Gemeinde darstellt. Er ist „dringend“, wenn er nicht durch vorhandenen Bestand befriedigt werden kann, sondern durch Aufstellung neuer Bauleitpläne oder Änderung bestehender Pläne zügig befriedigt werden soll.

Bei der Bauleitplanung kann dem dringenden Wohnbedarf durch Schaffung entsprechender planungsrechtlicher Grundlagen, insbesondere durch Neuausweisung von Wohnbauland sowie durch Verdichtung in bebauten Bereichen, Rechnung getragen werden. Dazu sind in dem jeweiligen Bauleitplan Darstellungen oder Festsetzungen von Bauflächen oder Baugebieten vorzusehen, in denen Wohnnutzung zulässig ist. In Betracht kommen daher Wohnbauflächen sowie Kleinsiedlungsgebiete, reine, allgemeine und besondere Wohngebiete (§§ 2 bis 4a BauNVO), ferner gemischte Bauflächen sowie Dorf-, Misch- und Kerngebiete (§§ 5 bis 7 BauNVO). In Betracht kommt bei bestehenden bzw. ausgewiesenen Bauflächen und Baugebieten dieser Art auch eine Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung, wobei die Möglichkeiten des § 17 Abs. 2 und 3 BauNVO zu beachten sind.

Die Gemeinde hat in die Prüfung der einzelnen Belange die Auswirkungen auf die Befriedigung des Wohnbedarfs in besonderer Weise einzubeziehen und in den Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan und in die Begründung zum Bebauungsplan das Ergebnis der Prüfungen aufzunehmen.

2.1.2 Wohnbedarf bei Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete

Nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG soll in Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung bei der Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen für Gewerbe- und Industriegebiete einem durch den Bebauungsplan voraussichtlich hervorgerufenen zusätzlichem Wohnbedarf in geeigneter Weise Rechnung getragen werden. Die Regelung enthält eine materiell-rechtliche Verpflichtung.

Die Gemeinden haben bei der Abwägung der Belange nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB auf ein ausgewogenes Verhältnis auch zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen zu achten. § 1 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG verdeutlicht diese Pflicht und hebt die Frage nach zusätzlich entstehendem Wohnbedarf als Abwägungsbelang hervor. Die Vorschrift knüpft bei vorhandenen Wohnungsdefiziten an; sie wendet sich an Gemeinden mit einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung (siehe hierzu Nr. 2.1.1).

Mit dem Merkmal „zusätzlicher“ Wohnbedarf wird abgestellt auf Bebauungspläne, durch die zusätzliche Flächen als Gewerbe- oder Industriegebiet ausgewiesen werden sollen für neue Betriebe oder Erweiterungen, die voraussichtlich Arbeitskräfte von außerhalb anziehen. Die Regelung stellt nicht ab auf Bebauungspläne für bereits vorhandene oder zu verlagernde Betriebe, sie erfaßt auch nicht die Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten zum Abbau einer in der Gemeinde bestehenden Arbeitslosigkeit.

Liegen Anhaltspunkte vor, daß zusätzlicher Wohnbedarf entstehen könnte, muß die Gemeinde eine Prognose anstellen, in welchem Umfang er vermutlich eintreten wird. Dabei kann es sich in der Regel nur um eine grobe Schätzung handeln; detaillierte Untersuchungen oder Umrechnungen z. B. Flächen/Arbeitsplätze/Wohnungsbedarf sind

nicht erforderlich. Die Gemeinde muß die Funktionen Arbeiten und Wohnen im Zusammenhang sehen und sich in der Abwägung mit der Frage auseinandersetzen, wie sich der Plan auf die Wohnraumversorgung auswirkt. Bei entstehendem zusätzlichen Wohnbedarf sind Wege aufzuzeigen, wie ihm in geeigneter Weise Rechnung getragen werden soll. Dies kann z. B. durch Ausweisung oder Verdichtung von Wohnbauland geschehen. Die Gemeinde hat einen weiten Spielraum. In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf diese Punkte einzugehen.

2.1.3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Mit dem Gesetz zur Änderung des Landesplanungsgesetzes vom 12. April 1994 (GV. NW. S. 188) hat das Land Nordrhein-Westfalen in Anwendung des § 5 Abs. 5 Satz 1 Raumordnungsgesetz ein Zielabweichungsverfahren eingeführt (§ 19a). Danach können Abweichungen von den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, die die Grundzüge der Planung nicht berühren, im Einzelfall ohne Planänderungsverfahren zugelassen werden.

2.2 Aufstellung eines Bebauungsplanes vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans

§ 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG ermöglicht die Aufstellung eines Bebauungsplans, der der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll, auch vor einer Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans. Die Vorschrift findet auf die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans Anwendung.

Mit dieser Regelung durchbricht das Gesetz das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB und erlaubt die Abweichung vom Flächennutzungsplan. Voraussetzungen hierfür sind:

- Der Bebauungsplan soll der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen (s. dazu Nr. 2.1.1); nimmt die Gemeinde diese Voraussetzung irrtümlich an, ist dies für die Wirksamkeit des Bebauungsplans ohne Bedeutung (§ 9 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG).
- Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan ist das Vorliegen dieser Voraussetzung darzulegen.

Der Bebauungsplan bedarf der Genehmigung der Bezirksregierung als höherer Verwaltungsbehörde, § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG gilt nicht. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Über die Berichtigung ist die Bezirksregierung, die für die Genehmigung des Flächennutzungsplans zuständig ist, zu unterrichten.

Bebauungspläne nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Dies hat im Verfahren nach § 19a oder § 20 Landesplanungsgesetz zu erfolgen, nach dessen Absatz 6 ein solches Anpassungsverfahren nur entbehrlich ist, wenn der Bebauungsplan aus einem angepaßten Flächennutzungsplan entwickelt ist.

Von der Vorschrift unberührt bleibt die Möglichkeit, den Flächennutzungsplan vor Aufstellung des Bebauungsplans zu ändern oder zu ergänzen, ggf. im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB. Im übrigen unterscheidet sich ein Bebauungsplan nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG von dem vorzeitigen Bebauungsplan (§ 8 Abs. 4 BauGB) dadurch, daß der vorzeitige Bebauungsplan nur aufgestellt werden kann, wenn ein Flächennutzungsplan (noch) nicht vorhanden ist.

Nach den Überleitungsvorschriften des BauGB-MaßnahmenG ist die Aufstellung eines Bebauungsplans vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans nach § 1 Abs. 2 auch bei sol-

chen Bebauungsplänen zulässig, für die vor dem 1. Juni 1990 noch kein Satzungsbeschuß nach § 10 BauGB gefaßt worden ist (§ 11 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG).

2.3 Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung

Das BauGB-MaßnahmenG gibt der Gemeinde die Möglichkeit, bei Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen das Verfahren der Bürgerbeteiligung im Interesse der Beschleunigung zu straffen.

2.3.1 Allgemeine Voraussetzungen

Allgemeine Voraussetzung ist nach § 2 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG, daß ein Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt, geändert oder ergänzt wird. Dazu wird auf Nummer 2.1.1 verwiesen. Liegt ein dringender Wohnbedarf der Bevölkerung nicht vor, können die Verfahrenserleichterungen des § 2 Abs. 2 und 3 BauGB-MaßnahmenG nicht angewendet werden. Geschieht dies dennoch, weil die Gemeinde irrtümlich die Voraussetzungen angenommen hat, sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG Verstöße gegen diese Verfahrensvorschriften des BauGB unbeachtlich. Im übrigen bleibt die Anwendung der Vorschriften über die Wirksamkeitsvoraussetzungen der §§ 214 und 216 BauGB unberührt (§ 9 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG).

2.3.2 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Nach § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG kann in den Fällen der Nummer 2.3.1 von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Ob die Gemeinde die Möglichkeit nutzt, hängt von den Umständen des jeweiligen Planverfahrens ab. In Betracht kommen einfache Planungsfälle und solche Verfahren, bei denen die Gemeinde aus Erfahrung davon ausgehen kann, daß sich die Bürger nicht beteiligen.

Wird von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen, ist nach Absatz 2 Satz 2 im Rahmen des Auslegungsverfahrens (§ 3 Abs. 2 BauGB) den Bürgern auch Gelegenheit zur Erörterung zu geben. Hierauf ist in der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hinzuweisen. Fehlt ein solcher Hinweis oder ist die Gelegenheit zur Erörterung nicht gegeben worden, berührt dies die Wirksamkeit des Bebauungsplans nicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG).

Gelegenheit zur Erörterung „im Rahmen des Auslegungsverfahrens“ bedeutet, daß die Möglichkeit der Erörterung während des Auslegungsverfahrens selbst und bis zur abschließenden Behandlung der Bedenken und Anregungen liegen kann. Weichen die Zeiten für die Erörterung von denen der Auslegung ab, ist hierauf gleichfalls hinzuweisen.

Die Möglichkeit, aus den in § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB genannten Gründen von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abzusehen, bleibt durch § 2 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG unberührt.

2.3.3 Dauer der öffentlichen Auslegung

Nach § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG kann in den Fällen der Nummer 2.3.1 die Dauer der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs (§ 3 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB) von einem Monat bis auf zwei Wochen verkürzt werden. Bei der Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ist auf die Verkürzung hinzuweisen. Anwendungsfall kann z. B. die erneute Auslegung nach § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB sein, wenn durch die Änderung des Planentwurfs Anregungen und Bedenken Rechnung getragen wurde.

2.4 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Das BauGB-MaßnahmenG enthält in § 2 Abs. 4 und 5 eine Präklusionsvorschrift für die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Voraussetzung für die Anwendung ist nach § 2 Abs. 1

BauGB-MaßnahmenG, daß ein Bebauungsplan zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung aufgestellt, geändert oder ergänzt wird (s. dazu Nr. 2.1.1). Nimmt die Gemeinde irrtümlich das Vorliegen der Voraussetzung an, sind gemäß § 9 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG Verstöße gegen die Verfahrensvorschriften des BauGB unbeachtlich. Im übrigen bleibt die Anwendung der Vorschriften über die Wirksamkeitsvoraussetzungen der §§ 214 bis 216 BauGB unberührt (§ 9 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG).

2.4.1 Präklusionsfrist

Nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG haben die Träger öffentlicher Belange ihre Stellungnahme innerhalb eines Monats abzugeben, wenn die Gemeinde bei der Beteiligung erklärt, daß der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen soll. Anders als bisher ist die Gemeinde gesetzlich nicht verpflichtet, eine Frist zu setzen und auf die Rechtsfolgen hinzuweisen. Sie ist andererseits nicht gehindert, die Träger öffentlicher Belange auf die gesetzliche Frist und die Rechtsfolgen hinzuweisen.

Mit Abgabe der Erklärung gelten die Frist und die Rechtsfolgen kraft Gesetzes. Die Monatsfrist beginnt mit dem Zugang der Aufforderung zur Stellungnahme bei dem jeweiligen Träger öffentlicher Belange, wobei der Tag des Zuganges nicht mitzuzählen ist.

Die Gemeinde kann die Frist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG von sich aus angemessen verlängern. Anlaß für eine Fristverlängerung kann z. B. ein für die Träger öffentlicher Belange komplizierter Planungsfall sein.

Auf Verlangen eines Trägers öffentlicher Belange soll die Frist bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängert werden (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG). Diese Fristverlängerung hängt grundsätzlich von einem entsprechenden Antrag eines Trägers öffentlicher Belange ab. Dieser hat darzulegen, daß ein wichtiger Grund im Sinne dieser Vorschrift vorliegt. Dabei kommt es insbesondere auf die Schwierigkeit des Planungsfalls, den Umfang ggf. vorzunehmender Untersuchungen und den Grad der Betroffenheit des jeweiligen öffentlichen Belanges an; allgemeine Arbeitsüberlastung oder personelle Engpässe reichen nicht aus. Liegt ein wichtiger Grund vor, so ist dem Verlangen auf Fristverlängerung regelmäßig zu entsprechen. Bei der Angemessenheit der Nachfrist ist der von dem Träger öffentlicher Belange vorgetragene wichtige Grund zu berücksichtigen. Weitere Fristverlängerungen sind möglich, soweit und solange ein wichtiger Grund besteht. Eine Verlängerung der Frist zur Abgabe der Stellungnahme gegenüber einem Träger öffentlicher Belange gilt nur für diesen und hat keine (allgemeine) Wirkung auch für andere Träger öffentlicher Belange.

2.4.2 Wirkung der Präklusion

§ 2 Abs. 4 Satz 4 Halbsatz 1 BauGB-MaßnahmenG bestimmt, daß Belange, die von den Trägern öffentlicher Belange nicht fristgerecht - d. h. nicht innerhalb der Monatsfrist oder der verlängerten Frist - vorgetragen werden, in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB nicht berücksichtigt werden müssen. Solche Belange werden (materiell) ausgeschlossen mit der Folge, daß aus ihrer Nichtberücksichtigung in der Abwägung ein Verstoß gegen das Abwägungsgebot nicht hergeleitet werden kann. Insoweit wird der für die Abwägung nach § 214 Abs. 3 Satz 1 BauGB maßgebliche Zeitpunkt auf das Ende der Äußerungsfrist vorverlagert. Unberücksichtigt bleiben können in der Abwägung z. B. verspätet vorgebrachte wirtschaftliche Belange, betriebliche Interessen und Bedarfsanforderungen von Behörden und öffentlichen Aufgabenträgern.

Die Ausschlußwirkung tritt kraft Gesetzes ein. Die Vorschrift schließt es jedoch nicht aus, daß die Ge-

meinde Belange, die von der Ausschlußwirkung erfaßt sind und gleichwohl nach Fristablauf geltend gemacht werden, in die Abwägung einstellt. Dabei handelt es sich um eine Ermessensentscheidung der Gemeinde. Die Gemeinde kann sich grundsätzlich auf die Ausschlußwirkung berufen. Die (materielle) Ausschlußwirkung tritt nach § 2 Abs. 4 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB-MaßnahmenG nicht ein bezüglich solcher Belange, welche der Gemeinde auch ohne das Vorbringen des Trägers öffentlicher Belange bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen. Dazu gehören auch solche Belange, die der Gemeinde nur in Ansätzen bekannt sind oder hätten bekannt sein müssen, so daß sie ihnen (sonst) näher nachgegangen wäre oder hätte näher nachgehen müssen.

2.4.3 Festsetzung eines Anhörungstermins

§ 2 Abs. 5 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG gibt der Gemeinde die Möglichkeit, anstelle des Einholens einer Stellungnahme (s. Nr. 2.4.1) einen Anhörungstermin festzusetzen, in welchem die beteiligten Träger öffentlicher Belange ihre Belange geltend machen müssen. Mit der Einladung zum Anhörungstermin sind den Trägern die Unterlagen zuzuleiten, aus denen sich zumindest der Geltungsbereich sowie Ziele und Zwecke der Planung ergeben. Von welcher Verfahrensweise die Gemeinde Gebrauch macht – Beteiligung nach § 2 Abs. 4 oder Festsetzung eines Anhörungstermins nach § 2 Abs. 5 –, liegt in ihrem Ermessen. Das Gesetz enthält keine ausdrückliche Regelung darüber, welcher Zeitraum zwischen dem Zugang der Ladung und dem Anhörungstermin liegen muß. Die Monatsfrist des § 2 Abs. 4 Satz 1 bietet sich für den Regelfall an, kann aber auch unterschritten werden.

Auf Antrag eines Trägers öffentlicher Belange im Anhörungstermin ist ihm Gelegenheit für eine abschließende Stellungnahme zu geben, und zwar innerhalb von zwei Wochen. Einem solchen Antrag ist – anders als dem Verlangen auf Fristverlängerung nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG – zwingend stattzugeben. Eine Frist für die Stellungnahme braucht die Gemeinde – anders als bisher – nicht zu setzen; die Zwei-Wochen-Frist ist eine gesetzliche Frist.

Die Gemeinde kann nach § 2 Abs. 5 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG die Zwei-Wochen-Frist von sich aus, im übrigen auf Verlangen eines Trägers bei Vorliegen eines wichtigen Grundes angemessen verlängern. Insoweit gilt das zur Monatsfrist unter Nummer 2.4.1 Gesagte.

Die Rechtsfolgen eines Versäumnisses des Anhörungstermins oder der Frist für eine abschließende Stellungnahme sind nach § 2 Abs. 5 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG dieselben wie bei der Einholung einer Stellungnahme nach Absatz 4. Dazu wird auf Nummer 2.4.2 verwiesen.

2.4.4 Weitere Anwendungsfälle

Die Vorschriften über die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Nr. 2.4) gelten auch, wenn der Entwurf des Bebauungsplans nach der Trägerbeteiligung geändert oder ergänzt wird und deshalb die Träger erneut beteiligt werden (§ 2 Abs. 4 Satz 5 und Abs. 5 Satz 6 BauGB-MaßnahmenG).

In Satzungsverfahren über einen Vorhaben- oder Erschließungsplan, bei denen die Gemeinde anstelle der Gelegenheit zur Stellungnahme der betroffenen Träger eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB durchführt, sind die Präklusionsvorschriften (Nr. 2.4.1-2.4.3) anzuwenden. Dies gilt unabhängig vom Zweck des Vorhaben- und Erschließungsplans, also auch bei solchen, die nicht der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen (§ 7 Abs. 3 Satz 3 zweiter Halbsatz BauGB-MaßnahmenG).

2.5 Anzeigefreiheit von Bebauungsplänen

Nach § 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG sind solche Bebauungspläne der höheren Verwaltungsbehör-

de (Bezirksregierung) nicht nach § 11 Abs. 1 zweiter Halbsatz BauGB anzuzeigen, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen und die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden sind. Zum Merkmal „Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung“ wird auf Nummer 2.1.1 verwiesen. „Aus dem Flächennutzungsplan entwickelt“ bedeutet, daß der Bebauungsplan nach den Regeln des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB die Darstellungen des wirklichen Flächennutzungsplans in sachlicher und räumlicher Hinsicht konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht. Bebauungspläne, bei deren Aufstellung im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zugleich der Flächennutzungsplan geändert wird, sind unverändert der höheren Verwaltungsbehörde anzuzeigen. Vorzeitige Bebauungspläne nach § 8 Abs. 4 BauGB sowie Bebauungspläne, die nach § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG vor Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans aufgestellt worden sind, bedürfen unverändert der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung).

Ist danach ein Bebauungsplan nicht anzuzeigen, hat die Gemeinde statt der Durchführung des Anzeigeverfahrens ortsüblich bekanntzumachen, daß ein Bebauungsplan beschlossen worden ist. Insoweit wird § 12 Satz 1 BauGB durch § 2 Abs. 6 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG modifiziert. Die Regelungen der Ersatzbekanntmachung nach § 12 Satz 2 bis 5 BauGB gelten unverändert.

Es wird empfohlen, je eine Ausfertigung des inkraftgetretenen Bebauungsplans der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) und der unteren Bauaufsichtsbehörde zuzusenden.

2.6 Vereinfachte Änderung oder Ergänzung des Bebauungsplans

§ 2 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG enthält eine Änderung des § 13 Satz 1 BauGB. Danach ist bei Bebauungsplänen zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung das vereinfachte Verfahren zur Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplans auch möglich, wenn die Grundzüge der Planung berührt werden.

2.7 Neueinleitung von Verfahren, Ende der Sonderregelungen

Nach § 11 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG bleibt das Recht der Gemeinde, das Bauleitplanverfahren erneut einzuleiten und dabei von den vereinfachten Vorschriften des § 2 BauGB-MaßnahmenG Gebrauch zu machen, unberührt.

Nach § 11 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG sind die Verfahrensvorschriften des § 2 über die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange (Absätze 2 bis 5 und 7) auf solche Bebauungsplanverfahren weiterhin anwendbar, in denen vor dem Außerkrafttreten des BauGB-MaßnahmenG am 31. Dezember 1997 der Entwurf des Bebauungsplans öffentlich ausgelegt wurde oder – im Falle der vereinfachten Änderung oder Ergänzung – mit der Beteiligung der Betroffenen nach § 13 Abs. 1 Satz 2 BauGB begonnen worden ist.

2.8 Bebauungspläne über Vergnügungsstätten

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 enthielt in § 25c Abs. 3 Satz 2 und 3 eine Regelung, nach der in einem Bebauungsplan unter bestimmten Voraussetzungen Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten getroffen werden konnten. Diese Regelung ist aus Rechtsgründen in der Baunutzungsverordnung gestrichen und im wesentlichen inhaltsgleich in § 2a BauGB-MaßnahmenG aufgenommen worden.

Anwendungsbereich ist ein im Zusammenhang bebautes Gebiet, auf das § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet. Das bedeutet:

– Für das Gebiet darf kein Bebauungsplan bestehen, in dem ein Baugebiet festgesetzt ist.

- Es muß sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil i. S. von § 34 Abs. 1 BauGB handeln.
- Das Gebiet darf in seiner Eigenart nicht einem Baugebiet der BauNVO entsprechen, weil dann hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung § 34 Abs. 2 BauGB und nicht § 34 Abs. 1 BauGB Anwendung findet.

Anwendungsvoraussetzung ist, daß für die Bestimmung der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten besondere städtebauliche Gründe vorliegen müssen. Dabei kann auf die höchststrichterliche Rechtsprechung zurückgegriffen werden, die zu den „besonderen städtebaulichen Gründen“ in § 1 Abs. 9 BauNVO ergangen ist. „Besondere städtebauliche Gründe“ bedeuten keine Erschwerung, sondern sind aus der Besonderheit des Planbereichs abzuleiten.

Weitere Voraussetzung ist, daß die Bestimmung über die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten erforderlich ist, um eine Beeinträchtigung von Wohnnutzungen oder anderen schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder der städtebaulichen Funktion des Gebiets, die sich aus der vorhandenen Nutzung ergeben muß, zu verhindern. Dazu reicht die Gefahr einer Beeinträchtigung aus; eine tatsächlich eingetretene Beeinträchtigung ist nicht erforderlich.

Eine Beeinträchtigung der genannten Nutzungen oder Anlagen kann sich aus Emissionen, die von den Vergnügungsstätten einschließlich des Besucherverkehrs ausgehen, ergeben; sie kann auch die ungestörte Nutzungsausübung betreffen.

Die städtebauliche Funktion des Gebiets muß sich aus der vorhandenen Nutzung ergeben. Das bedeutet, daß sich aus dem vorhandenen Bestand eine bestimmte Funktion ableiten lassen muß; bloße planerische Vorstellungen der Gemeinde reichen nicht aus. Eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Funktion kann sich aus einem Verdrängungseffekt infolge der Ansiedlung von Vergnügungsstätten und einer Minderung der städtebaulichen Qualität des Gebiets ergeben.

Hinzuweisen ist darauf, daß in Gebieten, die eine überwiegend gewerbliche Nutzung aufweisen, solche Bestimmungen nur zum Schutz von schutzbedürftigen Anlagen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten oder zu einer Verhinderung einer städtebaulich nachteiligen Massierung von Vergnügungsstätten getroffen werden können.

Unberührt bleibt die Möglichkeit, durch Aufstellung von Bebauungsplänen, in denen Baugebiete festgesetzt werden, weitergehende Festsetzungen über die allgemeine Zulässigkeit oder die ausnahmsweise Zulassungsfähigkeit von Vergnügungsstätten nach § 1 Abs. 1 bis 10 BauNVO zu treffen.

3 Teilungsgenehmigung, Vorkaufsrechte

3.1 Teilungsgenehmigung (§ 19 Abs. 3 BauGB)

In den Fällen des § 19 Abs. 1 Nr. 3 BauGB (bestimmte Teilungen im Außenbereich) bedurfte bisher die Genehmigung stets der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde – obere Bauaufsichtsbehörde – (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB a. F.). Dieses generelle Zustimmungserfordernis ist durch die Änderung des § 19 Abs. 3 Satz 2 BauGB entfallen. Soweit allerdings die Landesregierung nach § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch Rechtsverordnung festgelegt hat, daß für bestimmte Vorhaben im Außenbereich die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist, bedarf auch die Genehmigung darauf gerichteter Teilungsanträge der Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde. Die Landesregierung hat von der Ermächtigung des § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB durch die Verordnung zur Änderung der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuches vom 11. Mai 1993 (GV. NW. S. 294) Gebrauch gemacht (s. dazu Nr. 4.7).

Hinsichtlich der Fristen für die Erteilung der Genehmigung einschließlich des Fristbeginns für das gemeindliche Einvernehmen wird auf Nummer 5.2 und 5.4 verwiesen.

3.2 Allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde (§ 3 BauGB-MaßnahmenG)

3.2.1 Allgemeines

Das allgemeine Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz auf Flächen ausgedehnt worden, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen nach § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes festgesetzt ist. Dieses Vorkaufsrecht ist dem Vorkaufsrecht für öffentliche Zwecke gleichgestellt, so daß die Ausübung immer zum Entschädigungswert nach § 28 Abs. 3 BauGB erfolgt.

Die Gemeinden haben durch § 3 BauGB-MaßnahmenG zusätzlich ein allgemeines Vorkaufsrecht. Das Vorkaufsrecht, das bisher für Grundstücke im Außenbereich bestand, für die nach dem Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist, ist auf unbebaute Bereiche, die nach einem „planreifen“ Entwurf des Flächennutzungsplanes künftig Wohnbauflächen sein werden oder in denen nach §§ 30, 33 und 34 BauGB vorwiegend eine Wohnbebauung zulässig ist, ausgedehnt worden. Zudem kann es jetzt unter bestimmten Voraussetzungen zugunsten eines anderen (Begünstigten) ausgeübt werden.

Das Vorkaufsrecht nach § 3 BauGB-MaßnahmenG ist auf alle Verkaufsfälle anzuwenden, die während der Geltungsdauer des BauGB-MaßnahmenG stattfinden. Die Erweiterung des Vorkaufsrechts gilt erst für die Verkaufsfälle nach dem 30. April 1993 (§ 12 BauGB-MaßnahmenG). Unter bestimmten Voraussetzungen ist das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert anstelle des vereinbarten Kaufpreises ausgestaltet; es eröffnet dem Verkäufer dann aber ein nicht auszuschließendes Rücktrittsrecht.

3.2.2 Anwendungsbereich (§ 3 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)

Das Vorkaufsrecht nach § 3 BauGB-MaßnahmenG betraf bis zum 30. April 1993 alle Grundstücke im Außenbereich, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist.

Darüber hinaus erstreckt sich das Vorkaufsrecht jetzt auch unabhängig von entsprechenden Darstellungen im Flächennutzungsplan auf Bereiche, die aufgrund eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB, eines nach § 33 BauGB „planreifen“ Bebauungsplanentwurfs oder innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles nach § 34 BauGB vorwiegend mit Wohnhäusern bebaut werden können.

Das Vorkaufsrecht ist zudem auf Flächen ausgeweitet, für die die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans mit einer Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet vorgesehen ist und hierfür regelmäßig die „materielle und formelle Planreife“ gegeben ist. D. h. eine solche Darstellung muß mit hinreichender Sicherheit zu erwarten sein (§ 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG). Das Vorkaufsrecht gilt damit in allen mit „W“ im Flächennutzungsplan oder dessen Entwurf, der die „materielle Planreife“ hat, dargestellten Bauflächen oder mit „WS, WR, WA oder WB“ dargestellten Baugebieten. Ab dem 1. Mai 1993 ist das Vorkaufsrecht nach dem Flächennutzungsplan nach dem Wortlaut des § 3 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG nicht mehr auf Außenbereichsgrundstücke beschränkt. Es gilt in allen Bereichen, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche oder Wohngebiet dargestellt ist. Beim Vorkaufsrecht aufgrund des Flächennutzungsplans kommt es nicht darauf an, ob nach den konkretisierten Planvorstellungen der Gemeinde auf dem Grundstück eine Wohnnut-

zung oder z.B. Infrastrukturbauten oder Verkehrsflächen vorgesehen sind.

3.2.3 Verhältnis zu anderen gemeindlichen Vorkaufsrechten (§ 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB-MaßnahmenG)

Das Vorkaufsrecht besteht neben den gesetzlichen Vorkaufsrechten der Gemeinde nach §§ 24 und 25 BauGB. Es gilt jedoch nicht in Sanierungsgebieten, die den besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften nach §§ 152 bis 156 BauGB unterliegen, oder in städtebaulichen Entwicklungsbereichen.

Die Gemeinde kann auch nach § 28 Abs. 5 BauGB auf die Ausübung verzichten.

Hat sie für das ganze Gemeindegebiet oder für sämtliche Grundstücke einer Gemarkung auf die Ausübung der Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch verzichtet, erstreckt sich dieser Verzicht kraft Gesetzes auch auf das neue Vorkaufsrecht. Dies gilt für bereits vor Inkrafttreten des BauGB-MaßnahmenG ausgesprochene wie für neue Verzicht. Die Gemeinde kann diesen Verzicht jedoch jederzeit ohne Begründung für künftige Verkaufsfälle widerrufen, für die Vorkaufsrechte nach dem BauGB und BauGB-MaßnahmenG jedoch nur einheitlich.

3.2.4 Ausübungsvoraussetzung (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG)

Auch das Vorkaufsrecht nach § 3 BauGB-MaßnahmenG darf nur ausgeübt werden, wenn das Wohl der Allgemeinheit dies rechtfertigt. Dabei gilt allgemein, daß die Ausübung des Vorkaufsrechts schon dann gerechtfertigt sein kann, wenn im Hinblick auf eine bestimmte gemeindliche Aufgabe überwiegende Vorteile für die Allgemeinheit angestrebt werden (BVerwG, Beschl. vom 15. Februar 1990 - 4 B 245.89 -, ZfBR 1990, 207 = Bauwelt 1990 S. 1159 - Leitsatz -). Hauptanwendungsfall des neuen Vorkaufsrechts wird die Absicht der Gemeinde sein, das Grundstück bald einer Wohnbebauung zuzuführen. Als überwiegender Vorteil für die Allgemeinheit in den Fällen der „Planreife“ des Flächennutzungsplans reicht aus, daß die Gemeinde in absehbarer Zeit konkrete Planungsabsichten hat und das Vorkaufsrecht ausübt, um das Grundstück einer Wohnnutzung zuzuführen. Ein weiterer Ausübungsfall kann vorliegen, wenn die Gemeinde das Grundstück als Tauschland benötigt, um an anderer Stelle ein Grundstück einer neuen Nutzung zuzuführen, die zum Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt ist.

3.2.5 Abwendungsrecht des Käufers; Veräußerungspflicht der Gemeinde (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG)

Die Ausübung des Vorkaufsrechts dient in der Regel dem Zweck, eine Fläche zügig einer Bebauung zuzuführen. Daher sind das Abwendungsrecht des Käufers nach § 27 Abs. 1 BauGB und die Veräußerungspflicht der Gemeinde nach § 89 BauGB entsprechend anwendbar. Das Abwendungsrecht des Käufers sollte großzügig gehandhabt werden. Die Verwendung des Grundstücks, für das noch kein Baurecht besteht, nach den Zielen und Zwecken der städtebaulichen Maßnahme wird mit ausreichender Sicherheit bestimmbar sein, wenn z. B. informelle Planungen oder Planentwürfe der Gemeinde für das Gebiet vorliegen. Die angemessene Frist bis zur Bebauung des Grundstücks sollte großzügig bemessen werden.

3.2.6 Der maßgebliche Kaufpreis (§ 3 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG)

Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt ein Vertrag zwischen dem Verkäufer und der Gemeinde zu den Bedingungen des ursprünglichen Vertrages zustande, d. h. auch zum vereinbarten Kaufpreis. Von diesem Grundsatz enthält § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG insofern eine Ausnahme, als unter bestimmten Voraussetzungen der Verkehrswert an die Stelle des vereinbarten Kaufpreises tritt.

Der vereinbarte Kaufpreis muß den Verkehrswert in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich überschreiten. Nach der höchstgerichtlichen Rechtsprechung zur sanierungsrechtlichen Preisprüfung von Kaufverträgen liegt der vereinbarte Kaufpreis so lange nicht über dem Verkehrswert, wie nicht Werte vereinbart oder zugrunde gelegt werden, die in einer dem Rechtsverkehr erkennbaren Weise deutlich verfehlen, was auch sonst, nämlich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (BVerwG, Urt. vom 24. November 1978 - 4 C 56.76 -, NJW 1979, S. 2578 ff.; BVerwG, Urt. vom 21. August 1991 - 4 C 1678 -, NJW 1992, S. 398 ff.).

3.2.7 Ausübung zum Verkehrswert (§ 3 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG)

Überschreitet der vereinbarte Kaufpreis den Verkehrswert im dargestellten Sinne, hat die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert auszuüben. Dies geschieht durch Verwaltungsakt zusammen mit der Ausübung. Der Gemeinde steht kein Ermessen zu, sie muß den Verkehrswert nennen.

Übt die Gemeinde das Vorkaufsrecht zum Verkehrswert aus, kann der Verkäufer vom Vertrag zurücktreten, und zwar bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsaktes über die Ausübung des Vorkaufsrechts. Im Falle des Rücktritts trägt die Gemeinde die Kosten des Vertrages auf der Grundlage des Verkehrswertes.

Für Fälle der Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert hat der Verkäufer gegenüber der Gemeinde ggf. einen öffentlich-rechtlichen Nachzahlungsanspruch. Voraussetzung ist, daß die Gemeinde das Grundstück nicht innerhalb einer angemessenen Frist dem Ausübungszweck des Vorkaufsrechts zuführt, z. B. einer baulichen Nutzung. Der Käufer kann dann von der Gemeinde den Unterschied zwischen dem Verkehrswert und dem vereinbarten Kaufpreis verlangen. Wie beim Abwendungsrecht des Käufers nach § 27 Abs. 1 BauGB ist auch beim Nachzahlungsanspruch des Verkäufers die Zuführungsfrist des Grundstücks zu einer entsprechenden Nutzung großzügig zu bemessen. Der Verkäufer kann die Fälligkeit des Nachzahlungsanspruchs dadurch herbeiführen, daß er ihn schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend macht. Können Verkäufer und Gemeinde sich nicht über das Bestehen des Anspruchs einigen, entscheidet die höhere Verwaltungsbehörde. Der Anspruch ist ab Fälligkeit zu verzinsen.

3.2.8 Ausübung des Vorkaufsrechts für einen anderen Begünstigten (§ 3 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Die Gemeinde kann zugunsten eines anderen das Vorkaufsrecht an einem zu erwerbenden Grundstück ausüben. Die Ausübung ist auf Fälle beschränkt, in denen das Grundstück dem sozialen Wohnungsbau oder der Wohnbebauung für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf zugeführt werden soll. Für diesen besonderen Zweck ist die Vorstellung der Gemeinde maßgebend. Er muß nicht ausdrücklich in den Bauleitplan aufgenommen sein. Die Zulässigkeit solcher Vorhaben darf planungsrechtlich jedoch nicht ausgeschlossen sein.

Durch die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines Begünstigten kommt zwischen diesem und dem Verkäufer der Kaufvertrag zustande. Das hat verschiedene Vorteile:

- Die Gemeinde hat keinen Aufwand für den Erwerb und das Vorhalten des Grundstücks. Der Begünstigte ist zur Zahlung des Kaufpreises verpflichtet.
- Ein steuerpflichtiger Erwerbsvorgang entfällt.
- Die Gemeinde kann in den Vertrag mit dem Begünstigten Verpflichtungen zur Bebauung und Nutzung des Baugrundstücks aufnehmen, die allein über die Festsetzungen eines Bebauungsplans nicht durchsetzbar wären.

Der durch das Vorkaufsrecht Begünstigte muß die Gewähr für die Erfüllung der verfolgten Ziele bieten und sich hierzu verpflichten. Die Gemeinde setzt ihm eine Frist, in der das Grundstück für den vorgesehenen Zweck zu verwenden ist. Sie soll eine Enteignung zugunsten des früheren Eigentümers verlangen, wenn der Begünstigte die übernommenen Pflichten zur zielgerechten Verwendung des Grundstücks in der vorgegebenen Zeit nicht erfüllt. Die Enteignung kann auch zugunsten eines weiteren Bauwilligen erfolgen, der die Voraussetzungen eines Begünstigten erfüllt. Davon unberührt bleiben die Möglichkeiten der Gemeinde, durch Vertrag die Erfüllung der vom Begünstigten übernommenen Pflichten zusätzlich abzusichern (z. B. durch Vertragsstrafen die Einhaltung der gesetzten Verwendungsfrist).

3.2.9 Zuständigkeit der Kammern für Baulandsachen (§ 3 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG)

Für Streitigkeiten über die Ausübung des Vorkaufsrechts zum Verkehrswert und über den Nachzahlungsanspruch (§ 3 Abs. 3) sowie die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten eines anderen (§ 3 Abs. 4) sind die Kammern für Baulandsachen zuständig (§ 3 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG).

4 Zulässigkeit von Vorhaben

4.1 Überschreitung der Geschoßflächenzahl (§ 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)

Die ursprünglich in § 25c Abs. 2 BauNVO 1990 enthaltene Regelung, wonach im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, auf den § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO in einer früheren Fassung (Mitrechnung der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen einschließlich zugehöriger Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Ermittlung der Geschoßfläche) anzuwenden ist, wurde vom Bundesverwaltungsgericht wegen fehlender Rechtsgrundlage in § 2 Abs. 5 BauGB für nichtig gehalten. Diese für den Ausbau von ansonsten zulässigen Dach- und Untergeschossen wichtige Regelung ist nun mit im wesentlichen gleichem Inhalt in § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG aufgenommen worden. Danach kann bei der Mitrechnung von Flächen, wie sie sich für alle Bebauungspläne, denen eine frühere Fassung als die der BauNVO 1990 zugrunde liegt, aus § 20 Abs. 2 Satz 2 BauNVO ergibt, eine Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche durch Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen als Vollgeschossen zugelassen werden, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Diese Zulassung ist nicht auf Einzelfälle beschränkt, so daß ihr kein atypischer Sachverhalt zugrunde liegen muß. Die Entscheidung trifft die Bauaufsichtsbehörde nach pflichtgemäßem Ermessen. Bei „normal“ gelegenen und erschlossenen Baugrundstücken werden bei einer Überschreitung der zulässigen Geschoßfläche durch den Ausbau von ansonsten zulässigem Bauvolumen in Nicht-Vollgeschossen in der Regel öffentliche Belange nicht gravierend verletzt werden und damit nicht entgegenstehen.

Das Einvernehmen der Gemeinde ist für die Entscheidung nicht generell vorgeschrieben. Die Gemeinde kann jedoch ein Gebiet - parzellenscharf - bezeichnen, in dem für die Zulassung der Überschreitung ihr Einvernehmen entsprechend § 36 BauGB erforderlich ist. Dieser Vorbehalt des gemeindlichen Einvernehmens kann in städtebaulich sensiblen Gebieten in Betracht kommen. Die Bezeichnung wird durch Beschluß der Gemeinde herbeigeführt. Sie ist der Bauaufsichtsbehörde mitzuteilen, wenn die Gemeinde nicht selbst Bauaufsichtsbehörde ist. Eine öffentliche Bekanntmachung der bezeichneten Gebiete durch die Gemeinde wird empfohlen; eine bundesrechtliche Pflicht besteht jedoch nicht. Das Einvernehmen der Gemeinde darf nur aus den Gründen des § 4 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG versagt werden.

4.2

Befreiung bei dringendem Wohnbedarf (§ 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG)

§ 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG ergänzt die Vorschrift des § 31 Abs. 2 BauGB über die Erteilung von Befreiungen.

Nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB „kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans im Einzelfall befreit werden, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist“.

„Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ sind nach § 4 Abs. 1a Satz 1 BauGB-MaßnahmenG „bei dringendem Wohnbedarf, auch zur vorübergehenden Unterbringung und zum vorübergehenden Wohnen“ anzunehmen. Damit ist festgelegt, daß bei „dringendem Wohnbedarf, auch zur vorübergehenden Unterbringung und zum vorübergehenden Wohnen“, „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ im Sinne des § 31 Abs. 2 Nr. 1 BauGB vorliegen. Das Merkmal „dringender Wohnbedarf“ in dieser Vorschrift ist nicht identisch mit dem Merkmal „dringender Wohnbedarf der Bevölkerung“ z. B. in §§ 1 und 2 BauGB-MaßnahmenG. Für das Merkmal „dringender Wohnbedarf“ reicht auch ein Wohnbedarf einzelner aus. Das Vorhaben muß geeignet sein, zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs beizutragen, insbesondere durch Schaffung neuer Wohnungen.

Werden zur Deckung dringenden Wohnbedarfs vorübergehende Maßnahmen ergriffen („vorübergehende Unterbringung“, „vorübergehendes Wohnen“), sind Befreiungen gemäß § 4 Abs. 1a Satz 2, 2. Halbsatz BauGB-MaßnahmenG im Gegensatz zur sonstigen Anwendung des § 31 Abs. 2 BauGB nicht auf - atypische - Einzelfälle beschränkt. Insofern ist von dem Erfordernis der Atypik völlig abgesehen.

Als vorübergehende Maßnahmen kommen insbesondere folgende Fallgruppen in Betracht:

1. die befristete Wohnnutzung oder Unterbringung in vorhandenen Gebäuden in Bereichen, in denen nach den Ausweisungen eines Bebauungsplans solche Nutzungen „an sich“ nicht zulässig sind, z. B. Wohnnutzung in Gewerbegebieten oder in Sondergebieten, die der Erholung dienen;
2. die befristete Errichtung von Behelfsbauten (mobilen Wohnanlagen), also Bauten, die nach Fristablauf wieder zu beseitigen sind, in für die beabsichtigte Nutzung bauplanungsrechtlich nicht vorgesehenen Gebieten.

Die weitere Voraussetzung des § 31 BauGB, daß die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Interessen vereinbar sein muß, bleibt von § 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG unberührt. Die Beurteilung dieser Frage hängt jeweils von den örtlichen Gegebenheiten unter Berücksichtigung der Dauer der einzelnen Maßnahmen ab. Bei vorübergehenden Maßnahmen ist eine eventuelle Beeinträchtigung öffentlicher oder privater Belange geringer zu bewerten als bei solchen mit Dauerwirkung. Beeinträchtigungen, die nicht gravierend sind, müssen daher in aller Regel als zumutbar hingenommen werden.

Neu ist die Regelung, daß bei dringendem Wohnbedarf für sonstige, d. h. nicht vorübergehende Maßnahmen „auch in mehreren vergleichbaren Fällen“ befreit werden kann (§ 4 Abs. 1a Satz 2, 1. Halbsatz BauGB-MaßnahmenG).

Mit dieser Regelung sind die Anforderungen an das Vorliegen eines atypischen Sachverhalts zurückgenommen. Ausreichend sind Sondersituationen, auch wenn sie im Plangebiet in vergleichbaren Fällen mehrfach vorkommen. Die Grenze bilden Fallgestaltungen, die praktisch für jedes Vorhaben im Plangebiet zutreffen.

Nach wie vor dürfen durch die Befreiung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

Auf Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB sowie örtliche Gestaltungsvorschriften findet § 4 Abs. 1 a BauGB-MaßnahmenG keine Anwendung; maßgeblich sind die Abweichungsmöglichkeiten der Landesbauordnung NW.

Die Vorschriften des BauGB-MaßnahmenG über die Befreiung finden im unbeplanten Innenbereich unter den Voraussetzungen des § 34 Abs. 2 BauGB entsprechende Anwendung. Das bedeutet: Liegt ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil vor und entspricht die Eigenart der näheren Umgebung, in der das Vorhaben ausgeführt werden soll, einem Baugebiet der BauNVO, so richtet sich die Zulässigkeit hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung allein danach, ob es nach der einschlägigen Baugebietsvorschrift der BauNVO zulässig wäre. Ist das Vorhaben danach weder allgemein zulässig noch ausnahmsweise zulassungsfähig, so ist zu prüfen, ob die Erteilung einer Befreiung möglich ist. In diesem Zusammenhang ist § 4 Abs. 1 a Satz 1 BauGB-MaßnahmenG entsprechend anzuwenden mit der Folge, daß bei dringendem Wohnbedarf Gründe des Wohls der Allgemeinheit vorliegen.

Die geänderte Vorschrift ist auch auf Vorhaben anzuwenden, über deren Zulässigkeit vor dem 1. 5. 1993 entschieden worden und bei denen die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist (§ 13 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).

4.3

Nichtbeplanter Innenbereich (§ 4 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)

Absatz 2 erweitert die Genehmigungsmöglichkeiten zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben im nichtbeplanten Innenbereich.

Satz 1 ermöglicht im Einzelfall die Genehmigung von Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von zulässigerweise errichteten baulichen und sonstigen Anlagen, die nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB unzulässig sind. Voraussetzung ist, daß das Vorhaben Wohnzwecken dient und städtebaulich vertretbar ist und daß die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar und die Erschließung gesichert ist. Diese Voraussetzungen entsprechen denen des § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Wohnzwecken dienende Vorhaben, die an sich unter § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB fallen, können damit unter den erleichterten Voraussetzungen des § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zugelassen werden. Sie werden damit einem Betrieb dienenden Vorhaben gleichgestellt.

Satz 2 ergänzt § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB. Nach dieser Vorschrift kann, wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit eine Zulassung über § 34 Abs. 1 und 2 BauGB hinaus erforderlich machen, eine Genehmigung erteilt werden. Zum Begriff „Gründe des Wohls der Allgemeinheit“ verweist § 4 Abs. 2 Satz 2 auf die Regelung des § 4 Abs. 1 Satz 1, d. h., auch im Sinne des § 34 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind Gründe des Wohls der Allgemeinheit bei dringendem Wohnbedarf auch zur vorübergehenden Unterbringung und zum vorübergehenden Wohnen anzunehmen.

4.4

Erweiterte Abrundungssatzung (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG)

Bei der Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) sowie bei der Festlegung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen im Außenbereich, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind (Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB), können über die bisherigen Möglichkeiten der Abrundung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) hinaus Außenbereichsflächen einbezogen werden, wenn

- die einbezogenen Flächen durch überwiegende

Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,

- die Einbeziehung ausschließlich zugunsten von Wohnvorhaben erfolgt und
- für die einbezogenen Flächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Damit wird über die bisherige, durch die Rechtsprechung eng ausgelegte Einbeziehung lediglich abrundender Einzelgrundstücke hinaus eine weitergehende Einbeziehung von Außenbereichsflächen für Zwecke des Wohnungsbaus möglich gemacht. Die Regelung ist indessen auf diese Nutzungsart eingeschränkt. Sie findet ihre Grenze dort, wo entweder die prägende Wirkung der angrenzenden überwiegenden Wohnbebauung endet oder durch die Einbeziehung der Fläche ein umfassendes Planungsbedürfnis aufgeworfen wird. Einen wichtigen Anhalt können z. B. Erfordernisse zur planerischen Ordnung im Erschließungsbereich mit Regelungen über Verkehrsanlagen und sonstige Infrastruktureinrichtungen geben. Der Einbeziehung steht – anders als bei der Satzung in Verbindung mit einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB – in der Regel nicht entgegen, wenn die betreffende Fläche im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, weil diese im Abgrenzungsbereich eine Art Auffangnutzung bildet. Anders wäre es zu beurteilen, wenn der fragliche Bereich z. B. als Verkehrsfläche, Grünfläche oder Wald dargestellt ist. Die Einbeziehung könnte dann mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unvereinbar sein. Auch bei diesen Satzungen ist eine Abwägung nach § 1 Abs. 5 und 6 BauGB durchzuführen. Es bleibt bei der Pflicht zur Anzeige der Satzung.

Auch in den Fällen der erweiterten Abrundung (§ 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG) ist – wie bei einem Baugebiet – in der Satzung abschließend über die erforderlichen Festsetzungen zum Ausgleich, zum Ersatz oder zur Minderung der zu erwartenden Eingriffe im Geltungsbereich der Satzung nach dem BauGB einschließlich der Möglichkeit der Zuordnung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen beschränkt auf die einbezogenen Flächen zu entscheiden (§ 8 a Abs. 1 BNatSchG, vgl. Nr. 10.6.1).

Für die Rechtswirksamkeit der Satzung ist unbeachtlich, wenn die Voraussetzung, daß die einbezogenen Flächen durch überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind, nicht richtig beurteilt worden ist (§ 9 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG). Die Verfahrensvorschriften des § 2 BauGB-MaßnahmenG finden beim Erlass dieser Satzung keine Anwendung; das Gesetz sieht dies nicht vor.

4.5

Begünstigte Vorhaben zu Wohnzwecken im Außenbereich (§ 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG)

In § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG sind die bisherigen Regelungen zur Ergänzung der Vorschriften des § 35 Abs. 4 BauGB für Vorhaben zu Wohnzwecken zusammengefaßt worden. Es gibt nunmehr zwei Fassungen des § 35 Abs. 4 BauGB: Die Fassung in § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG gilt für Wohnnutzungen, die unveränderte Fassung in § 35 Abs. 4 BauGB für alle sonstigen Nutzungen.

Materielle Änderungen haben sich zudem in den Nummern 1 und 2 ergeben.

Für Vorhaben zu Wohnzwecken gilt danach folgendes:

Nach § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB in der Fassung des BauGB-MaßnahmenG können die in der Vorschrift genannten öffentlichen Belange der Änderung der bisherigen Nutzung baulicher Anlagen i. S. des § 35 Abs. 1 Nr. 1–3 BauGB (privilegierte Vorhaben der Land- und Forstwirtschaft) zu Wohnzwecken auch dann nicht entgegengehalten werden, wenn mit der Nutzungsänderung eine wesentliche Änderung der baulichen Anlage verbun-

den ist. Die Änderung muß an einem Gebäude der Hofstelle vorgenommen werden, das am 1. 5. 1990 bereits vorhanden war und in räumlich-funktionalem Zusammenhang mit dem land- oder forstwirtschaftlichen Wohngebäude steht. Damit scheiden landwirtschaftlich privilegierte Gebäude, die abgesetzt von der Hofstelle im Außenbereich stehen, aus. Die äußere Gestalt des Gebäudes muß im wesentlichen gewahrt bleiben. Damit soll erreicht werden, daß die mit der Nutzungsänderung verbundenen baulichen Maßnahmen sich innerhalb der vorhandenen Anlage vollziehen. Die Frist zwischen der Aufgabe der privilegierten Nutzung und dem Bauantrag zur Nutzungsänderung darf nunmehr bis zu 5 Jahre betragen.

Geregelt wurde ausdrücklich, daß bei den durch Nutzungsänderung zulässigen höchstens 3 Wohnungen je Hofstelle, die bei Fortbestehen des Betriebs, auch als landwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetrieb, nach § 35 Abs. 1 Nr. 1-3 BauGB (weiterhin) privilegierten Wohnungen nicht mitgerechnet werden. Es ist daher im Einzelfall zu prüfen, ob auch bei einer Nutzungsänderung von Teilen der vorhandenen betrieblichen Bausubstanz der land- oder forstwirtschaftliche Betrieb weiterhin lebensfähig ist. Liegt diese Voraussetzung nicht vor, sind auf der Hofstelle insgesamt - also einschließlich der früher privilegierten Wohnungen - nur 3 Wohnungen zulässig.

Unverändert gilt als Voraussetzung, daß die erforderlichen Anlagen der Versorgung und Entsorgung, also insbesondere einer geordneten Abwasserbeseitigung, vorhanden oder gesichert sein müssen.

Aus § 35 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB ergibt sich folgende Änderung: Bei sogenannten „Ersatzwohngebäuden“ ist nicht mehr der Nachweis erforderlich, daß das vorhandene Gebäude durch wirtschaftlich vertretbare Modernisierungsmaßnahmen den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht angepaßt werden kann. Es genügt vielmehr, daß das Gebäude Mißstände oder Mängel aufweist.

An der Voraussetzung, daß das vorhandene Wohngebäude seit längerer Zeit vom Eigentümer selbst genutzt sein muß, wird im Grundsatz festgehalten. Hat der Eigentümer das vorhandene Wohngebäude aber im Wege der Erbfolge von dem Voreigentümer erworben, der es seit längerer Zeit selbst genutzt hat, so reicht es aus, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß der Neubau für den Eigenbedarf des Eigentümers oder seiner Familie genutzt wird.

Die Begünstigungsvorschrift in § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG ist auch auf Vorhaben anzuwenden, über deren Zulässigkeit vor dem 1. 5. 1993 entschieden worden und die Entscheidung noch nicht unanfechtbar geworden ist (§ 13 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG).

4.6 Außenbereichssatzung (§ 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG)

Nach § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmen, daß Wohnzwecken dienenden Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht entgegeng gehalten werden kann, daß sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Mit dem Begriff „bebaute Bereiche im Außenbereich“ knüpft die Vorschrift an § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB an. Ansatz für diese Satzung kann aber nicht jeder (überhaupt) bebaute Bereich sein. Vielmehr ergibt sich aus den gesetzlichen Voraussetzungen - Vorhandensein einer Wohnbebauung von einigem Gewicht und eine bestimmte (nicht

überwiegend landwirtschaftliche) Prägung dieses Bereichs - , daß es sich nicht nur um einen Siedlungssplitter oder einen ganz untergeordneten Siedlungsansatz handeln darf. Vielmehr muß eine Splittersiedlung solchen Umfangs vorliegen, daß die bodenrechtliche Situation in Richtung auf eine Bebauung hindeutet. Erforderlich ist jedoch nicht, daß die Splittersiedlung zu einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 19 Abs. 1 Nr. 2, § 34 BauGB entwickelt werden kann oder soll.

Der bebaute Bereich darf nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sein. Landwirtschaftlich im Sinne dieser Vorschrift sind nicht nur Vorhaben nach § 35 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, sondern darüber hinaus auch das - übrige - landwirtschaftsbezogene und landwirtschaftsgebundene Wohnen im Sinne von § 35 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BauGB. Ob der Bereich im Sinne dieser Vorschrift überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist, hängt einmal vom quantitativen Verhältnis der verschiedenen vorhandenen Nutzungen zueinander ab. Es kann sich aber auch aus besonderen qualitativen Umständen ergeben, etwa daraus, daß einzelne landwirtschaftliche Betriebe in besonderem Maße emissionsträchtig sind und damit das Gebiet prägen. Entsprechend liegt „eine Wohnbebauung von einigem Gewicht“ nur vor, wenn zumindest mehrere nicht landwirtschaftliche Wohngebäude vorhanden sind.

Die Vorschrift begünstigt - allgemein - Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, also nicht nur die Neuerrichtung baulicher Anlagen, sondern auch die Änderung oder Nutzungsänderung vorhandener Anlagen (§ 29 Satz 1, 1. Halbsatz BauGB).

Die durch diese Satzung begünstigten Vorhaben müssen Wohnzwecken dienen. Dabei ist der Begriff des „Dienens“ entsprechend den zu § 35 Abs. 1 BauGB entwickelten Grundsätzen auszulegen. Das bedeutet, daß der Wohnzweck das Vorhaben insgesamt prägen muß; untergeordnete Nebennutzungen sind aber nicht ausgeschlossen.

Solchen Vorhaben kann die Darstellung im Flächennutzungsplan, über Flächen für die Landwirtschaft oder Wald nicht entgegeng gehalten werden. Das bedeutet, daß dieser öffentliche Belang durch das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht „beeinträchtigt“ wird.

Solchen Vorhaben kann außerdem nicht entgegeng gehalten werden, daß die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung zu befürchten ist. Das bedeutet, daß auch dieser öffentliche Belang durch das Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB nicht beeinträchtigt wird. Daß in § 4 Abs. 4 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG die „Entstehung einer Splittersiedlung“ aufgeführt ist, hat allein klarstellende Bedeutung, denn Ansatz für die Satzungsregelung ist gerade das Bestehen einer Splittersiedlung. Von der Begünstigung nicht erfaßt ist die Erweiterung einer Splittersiedlung, wenn sie über die Verfestigung hinausgeht.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG kann die Satzung auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dadurch werden nicht Handwerks- und Gewerbebetriebe allgemein begünstigt, vielmehr muß die Satzungsregelung konkret auf solche Betriebe bezogen sein, die dem Charakter des vorhandenen Siedlungsansatzes entsprechen und sich in ihn gleichsam „einfügen“.

Nach § 4 Abs. 4 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG kann die Gemeinde in der Satzung nähere Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben treffen. So kann z. B. festgesetzt werden, daß nur Erweiterungen und/oder Umbauten zulässig sind; außerdem können die überbaubaren Grundstücksflächen oder die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt werden.

Die Satzung muß mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; das ergibt sich

aus der Verweisung in § 4 Abs. 4 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG auf § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB. Das kommt z. B. dann in Betracht, wenn ein Erfordernis für die Aufstellung eines Bebauungsplans besteht, um den Bereich städtebaulich zu ordnen. Das kann auch der Fall sein, wenn die Nähe emissionsträchtiger landwirtschaftlicher Betriebe eine Wohnbebauung nicht zuläßt.

Vor Erlass der Satzung ist den betroffenen Bürgern und berührten Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben. Das ergibt sich aus der Verweisung in § 4 Abs. 4 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG auf § 34 Abs. 5 BauGB. Die Verfahrensvorschriften des § 2 BauGB-MaßnahmenG finden beim Erlass dieser Satzung keine Anwendung; das Gesetz sieht dies nicht vor. Die Satzung ist anzeigepflichtig;

§ 2 Abs. 6 BauGB-MaßnahmenG findet keine Anwendung.

Von der Satzung unberührt bleibt die Anwendung der Vorschriften über die begünstigten Vorhaben in § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und § 35 Abs. 4 BauGB.

Die nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG erlassenen Satzungen bleiben auch über den 31. 12. 1997 hinaus in Kraft.

4.7 Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 36 Abs. 1 BauGB)

Nach der bisherigen Fassung des § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB durften Vorhaben während der Aufstellung eines Bebauungsplans (§ 33 BauGB), bestimmte Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Abs. 3 BauGB) und Vorhaben im Außenbereich, soweit sie nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB zu beurteilen sind, nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde genehmigt werden. Gemäß § 36 Abs. 2 Satz 3 BauGB a. F. konnte die höhere Verwaltungsbehörde für bestimmte Fälle allgemein festlegen, daß ihre Zustimmung nicht erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit ist im Interesse einer Verfahrensbeschleunigung aufgrund von Empfehlungen des jeweils für die Bauaufsicht zuständigen Ministeriums durch Delegationsverfügungen der höheren Verwaltungsbehörden Gebrauch gemacht worden.

Durch die Neufassung des § 36 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist der bisherige Zustimmungsvorbehalt kraft Gesetzes entfallen. Statt dessen ist die Landesregierung ermächtigt, in den Außenbereichsfällen des § 35 Abs. 2 und 4 BauGB allgemein oder für bestimmte Fälle festzulegen, daß die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde erforderlich ist. Von dieser Ermächtigung hat die Landesregierung durch Verordnung zur Änderung der Durchführungsverordnung zum Baugesetzbuch vom 11. Mai 1993 (GV. NW. S. 294 - SGV. NW. 231 -) Gebrauch gemacht. § 2 a Abs. 1 der Verordnung enthält einen grundsätzlichen Zustimmungsvorbehalt für Vorhaben nach § 35 Abs. 2 und 4 BauGB. § 2 a Abs. 2 nimmt bestimmte Fallgruppen vom Zustimmungserfordernis aus. Damit ist die bisherige Rechtslage, wie sie sich aus der alten Gesetzesfassung und den erwähnten Delegationsverfügungen ergab, im Ergebnis weitestgehend aufrechterhalten worden.

4.8 Frist für die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde (§ 36 Abs. 2 BauGB)

§ 36 Abs. 2 BauGB ist geändert worden. Nach Satz 2 Halbsatz 2 dieser Vorschrift beginnt die Frist für die Erteilung des Einvernehmens der Gemeinde bereits mit der Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde zu laufen. Wird demnach z. B. das Einvernehmen der Gemeinde zu einer Ausnahme oder Befreiung für ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Vorhaben im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Abs. 1 BauGB) - nicht in GE, GI und SO - nicht inner-

halb eines Monats (§ 5 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG), für sonstige Vorhaben nicht innerhalb von 2 Monaten (§ 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB) nach Einreichung des Bauantrags bei der Gemeinde verweigert, so gilt es als erteilt. Nur wenn die Prüfung des Antrags innerhalb des Zeitraums von einem Monat aus wichtigen Gründen nicht abgeschlossen werden kann, kann die Frist von der Gemeinde durch Mitteilung an die Genehmigungsbehörde um bis zu einem Monat verlängert werden (§ 5 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG).

4.9 Verhältnis zwischen Bauplanungsrecht und Fachplanung (§ 38 BauGB)

§ 38 BauGB bezeichnet bestimmte Fachplanungsvorhaben, die von den Vorschriften des Dritten Teils des BauGB (§§ 29-44) unberührt bleiben. Bei der Planung dieser Vorhaben können z. B. auch entgegengesetzte bauplanerische Festsetzungen im Einzelfall abwägend überwunden werden. Das gemeindliche Einvernehmen nach § 36 BauGB ist in diesen Fällen nicht erforderlich.

Bislang fand der Fachplanungsvorbehalt u. a. auf alle Vorhaben Anwendung, die nach den Vorschriften des Abfallgesetzes zugelassen wurden. Dies betraf Planfeststellungsverfahren und Genehmigungen kleiner Anlagen. Für den Bereich der Abfallentsorgungsanlagen hat das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz nun eine differenzierte Lösung gebracht. Danach gilt der Fachplanungsvorbehalt

1. für die Errichtung und den Betrieb von Abfallentsorgungsanlagen für die Ablagerung von Abfällen (Deponien) - Planfeststellungsverfahren - und
2. für die Errichtung und den Betrieb von öffentlich zugänglichen Abfallentsorgungsanlagen, die nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zugelassen werden - Einzelgenehmigungen -

Der letztgenannte Bereich trägt der Änderung des Zulassungsverfahrens - vornehmlich der Abfallverbrennungsanlagen - Rechnung, deren Errichtung und Betrieb sich künftig nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes richtet (Artikel 6 Nr. 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz, § 7 Abs. 1 Abfallgesetz). Durch die Ergänzung des § 38 BauGB wird geregelt, daß der Fachplanungsvorbehalt des § 38 BauGB auch für die nun nach den Vorschriften des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu genehmigenden Abfallentsorgungsanlagen beibehalten werden soll unter der Voraussetzung ihrer öffentlichen Zugänglichkeit.

Diese begriffliche Einschränkung erfolgte, weil es nicht vertretbar erschien, sämtlichen Abfallentsorgungsanlagen das Privileg des § 38 BauGB zuzubilligen. Weil nicht öffentlich zugänglich, fallen nicht unter den Fachplanungsvorbehalt betriebsbereite Anlagen, die ausschließlich der Eigenentsorgung dienen. Auch eine überbetriebliche Abfallentsorgungsanlage für wenige benannte Einzelbetriebe ist in diesem Sinne nicht öffentlich zugänglich.

5 Fristen im Genehmigungsverfahren (§ 5 BauGB-MaßnahmenG)

5.1 Allgemeines

§ 5 Abs. 2 bis 4 BauGB-MaßnahmenG verkürzt die Fristen für die Entscheidung über Teilungsanträge, für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens und die Prüfung der bebauungsrechtlichen Zulässigkeit von Bauvorhaben.

Nach Absatz 1 gelten diese Regelungen nur

- für Vorhaben, die ausschließlich Wohnzwecken dienen; also nicht für Vorhaben, die Wohnzwecken und gewerblichen Zwecken dienen, wie z. B. Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern,

oder für Vorhaben mit Nutzungen, die dem Wohnzweck untergeordnet sind;

- im Geltungsbereich qualifizierter Bebauungspläne im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB, soweit diese als Art der baulichen Nutzung nicht Gewerbe-, Industrie- oder Sondergebiete festsetzen.

5.2 Teilungsgenehmigung

Nach § 5 Abs. 2 Halbsatz 1 BauGB-MaßnahmenG ist in den Fällen der Nummer 5.1 über einen Teilungsantrag innerhalb eines Monats zu entscheiden; die Dreimonatsfrist des § 19 Abs. 3 Satz 3 BauGB wird auf einen Monat verkürzt. Die Frist kann in entsprechender Anwendung des § 19 Abs. 3 Satz 3 BauGB verlängert werden, und zwar um höchstens drei Monate (§ 19 Abs. 3 Satz 5 BauGB), also auf insgesamt höchstens vier Monate (Absatz 2, 2. Halbsatz).

Der Lauf der Monatsfrist beginnt gemäß § 19 Abs. 3 Satz 3 BauGB mit dem Eingang des Teilungsantrages bei der Genehmigungsbehörde. Da die Genehmigungsbehörde nach § 19 Abs. 3 Satz 1 BauGB das Einvernehmen der Gemeinde einzuholen hat und § 5 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG die Frist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens ebenfalls auf einen Monat verkürzt, sind in der Praxis Fälle nicht auszuschließen, in denen die Monatsfrist für die Erteilung der Teilungsgenehmigung zeitlich eher abläuft als die Monatsfrist für die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens. In diesen Fällen soll von der Verlängerungsmöglichkeit nach § 5 Abs. 2, 2. Halbsatz BauGB-MaßnahmenG Gebrauch gemacht werden. Angesichts des Wortlauts des Gesetzes über den Beginn des Laufs der Frist für die Erteilung der Teilungsgenehmigung erscheint es nicht zulässig, eine abweichende Auslegung dahingehend vorzunehmen, daß die (verkürzte) Frist nach dem BauGB-MaßnahmenG erst in Lauf gesetzt wird, wenn der Teilungsantrag zusammen mit der Entscheidung der Gemeinde über die Erteilung des Einvernehmens bei der Genehmigungsbehörde eingeht.

Die Fristenregelung in § 5 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG gilt nur für Teilungsanträge, die auf ein ausschließlich Wohnzwecken dienendes Vorhaben abzielen. Es ist mithin erforderlich, daß von den Beteiligten dieser Zweck ausdrücklich offengelegt wird; anderenfalls verbleibt es bei den Regelungen des § 19 Abs. 3 BauGB.

5.3 Genehmigung von Vorhaben

Nach § 5 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG darf in den Fällen der Nummer 5.1 die Genehmigung eines Wohnbauvorhabens im qualifiziert beplanten Gebiet, in dem Wohnungen zulässig sind, nicht nach den §§ 30 und 31 BauGB versagt werden, wenn der Antrag nicht innerhalb von drei Monaten nach Eingang bei der Genehmigungsbehörde abgelehnt worden ist. Eine Verlängerung der Frist ist nicht zulässig.

Von dieser „Bindungswirkung“ erfaßt werden auch die Anforderungen des § 15 BauNVO sowie die Zulässigkeitsvoraussetzung, daß nach § 30 Abs. 1 BauGB die Erschließung gesichert sein muß.

Der Beginn des Laufs der Dreimonatsfrist setzt voraus, daß der Genehmigungsbehörde bei einem Baugenehmigungsantrag vollständige Bauunterlagen eingereicht sind und nicht nur diejenigen Unterlagen, die eine planungsrechtliche Beurteilung des Vorhabens ermöglichen. Bei einer **bauplanungsrechtlichen** Bauvoranfrage, auf die § 5 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG entsprechend anzuwenden ist, sind allerdings nur die zur **planungsrechtlichen** Beurteilung erforderlichen Bauunterlagen vollständig vorzulegen. Fehlende Bauunterlagen sind nachzufordern mit dem Hinweis darauf, daß erst nach deren Eingang die Dreimonatsfrist zu laufen beginnt.

Erkennt die Baugenehmigungsbehörde nach Ablauf der Dreimonatsfrist die Unvereinbarkeit des Vorhabens mit dem Bebauungsplan und erweist sich das Vorhaben nicht aus bauordnungsrechtlichen Gründen als unzulässig, so muß sie die Baugenehmigung erteilen. Eine so erteilte Genehmigung kann aber unter den Voraussetzungen des § 48 Abs. 1 Landesverwaltungsverfahrensgesetz zurückgenommen werden.

Die Regelung des § 5 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG läßt das nach § 36 Abs. 1 BauGB erforderliche gemeindliche Einvernehmen bei der Erteilung von Ausnahmen und Befreiungen unberührt. Unberührt bleibt auch die nachbarschützende Wirkung von Vorschriften des öffentlichen Baurechts mit der Folge, daß Nachbarwidersprüche und -klagen zulässig und ggf. begründet bleiben.

5.4 Gemeindliches Einvernehmen

Nach § 5 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG gilt in den Fällen der Nummer 5.1 bei Entscheidungen über Teilungsanträge und über die Zulässigkeit von Vorhaben das Einvernehmen der Gemeinde als erteilt, wenn es nicht innerhalb eines Monats verweigert wird. Die Fristen des § 19 Abs. 3 Satz 7 und des § 36 Abs. 2 Satz 2 BauGB werden mithin von zwei Monaten auf einen Monat verkürzt. Diese Frist kann durch Mitteilung der Gemeinde an die Genehmigungsbehörde um bis zu einen weiteren Monat verlängert werden, wenn die Prüfung des Antrags innerhalb der Monatsfrist aus wichtigem Grund nicht abgeschlossen werden kann. Maßgeblich für die Wahrung der Frist oder deren Verlängerung durch die Gemeinde ist der Eingang der Mitteilung bei der Genehmigungsbehörde.

Die Frist beginnt mit dem Eingang des Ersuchens bei der Genehmigungsbehörde oder mit der Einreichung des Antrags bei der Gemeinde.

Eine Fristverlängerung durch die Gemeinde hat beim Einvernehmen für Teilungsgenehmigungen nicht automatisch zur Folge, daß auch die Frist, innerhalb derer die Genehmigungsbehörde zu entscheiden hat, verlängert wird. Es ist mithin unerlässlich, daß bei einer Fristverlängerung durch die Gemeinde auch die Genehmigungsbehörde von der Möglichkeit zur Fristverlängerung Gebrauch macht.

6 Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 7 BauGB-MaßnahmenG)

6.1 Allgemeines

Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein eigenständiges planungsrechtliches Instrument. Sie kann Investitionen planungsrechtlich absichern und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung in der Gemeinde gewährleisten. Ihre Zielrichtung ist, durch Zusammenwirken von Investor und Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Investitionsvorhaben zu schaffen und zugleich die Durchführung der Investitionsvorhaben innerhalb einer bestimmten Zeit zu gewährleisten (Baurechte verbunden mit Baupflichten).

6.2 Vorhaben- und Erschließungsplan, Satzung der Gemeinde und Durchführungsvertrag

Es ist zu unterscheiden zwischen dem Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, der Satzung der Gemeinde (Plansatzung) und dem Durchführungsvertrag zwischen Vorhabenträger und Gemeinde.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist ein Vorschlag des Vorhabenträgers, der mit der Gemeinde abzustimmen ist.

Die Plansatzung wird aufgrund des vom Vorhabenträger vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans von der Gemeinde erlassen. Sie ist die rechtlich verbindliche Grundlage für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens und

der Erschließungsanlagen. Die Besonderheit der Plansatzung besteht darin, daß sie auf ein konkretes Vorhaben bezogen ist. Die kommunalrechtlichen und sonstigen für Satzungen maßgeblichen Bestimmungen müssen beachtet werden. Die Satzung ist kein Bauleitplan im Sinne des § 1 Abs. 2 BauGB. Vorschriften des BauGB über Bauleitpläne finden jedoch Anwendung, soweit dies im § 7 BauGB-MaßnahmenG bestimmt ist.

Soweit die Satzung Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich eines Bebauungsplans betrifft, tritt der Bebauungsplan mit dem Inkrafttreten der Satzung nach § 7 Abs. 3 Satz 8 BauGB-MaßnahmenG insoweit außer Kraft. Hierauf ist in der Bekanntmachung der Satzung hinzuweisen. Wird die Satzung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens für nichtig erklärt, so lebt der ursprüngliche Bebauungsplan wieder auf. Dies gilt nicht, wenn die Gemeinde einen selbständigen Aufhebungsbeschluß gefaßt hat, der erkennen läßt, daß der alte Bebauungsplan keinen Bestand haben soll, wenn die neuen Festsetzungen unwirksam sein sollten (BVerwG, Urteil v. 10. 8. 1990; ZfBR 1990 S. 290). Hebt die Gemeinde eine wirksame Satzung nach § 7 Abs. 5 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG wieder auf, so sind für diesen Bereich die §§ 34 bzw. 35 BauGB anzuwenden. Es kann sich jedoch nach § 1 Abs. 3 BauGB die Notwendigkeit ergeben, einen Bebauungsplan aufzustellen, um z. B. bereits durchgeführte Baumaßnahmen in die städtebauliche Ordnung einzufügen.

Sinngemäß das gleiche gilt, soweit ein späterer Bebauungsplan Grundstücksflächen im räumlichen Geltungsbereich einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan betrifft (vgl. § 7 Abs. 7 BauGB-MaßnahmenG).

Zwischen Vorhabenträger und Gemeinde ist ein Durchführungsvertrag abzuschließen, in dem insbesondere die Handlungs- und Kostentragungspflichten des Vorhabenträgers geregelt werden (s. Nr. 6.7).

6.3 Voraussetzungen für den Erlass einer gemeindlichen Plansatzung

- Die Vorhaben dürfen ohne Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans nicht zugelassen werden können (§ 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB-MaßnahmenG). Das bedeutet, daß sie weder nach §§ 30, 31, 33 noch nach § 34 oder nach § 35 BauGB zugelassen werden können und ein Planungserfordernis besteht.

Sofern es sich um Vorhaben handelt, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind, liegt ein Planungserfordernis vor, wenn das Vorhaben bodenrechtlich relevante Spannungen auslöst, die nur durch eine Planung überwunden werden können. Handelt es sich um Vorhaben, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, so ist ein Planungserfordernis dann gegeben, wenn die von dem Vorhaben potentiell betroffenen Belange einer Koordinierung durch ein geordnetes Planverfahren bedürfen.

Dem Planungserfordernis des BauGB kann anstelle eines Bebauungsplans durch eine Plansatzung nach § 7 BauGB-MaßnahmenG Rechnung getragen werden.

- Der Vorhabenträger muß bereit und in der Lage sein, die Vorhaben und die Erschließungsmaßnahmen auf der Grundlage eines von ihm vorgelegten Plans durchzuführen, und sich gegenüber der Gemeinde zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichten (s. Nr. 6.6 und 6.7).

6.4 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhabenträger muß einen Vorhaben- und Erschließungsplan auf seine Kosten erarbeiten und der Gemeinde zur Abstimmung vorlegen. Über Inhalt und Ausgestaltung des Plans äußert

sich das Gesetz nicht. An Inhalt und Ausgestaltung sind nicht die gleichen Anforderungen wie an einen Bebauungsplan zu stellen. Mindestanforderung nach § 7 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG ist jedoch, daß das Vorhaben planungsrechtlich abschließend beurteilt werden kann:

- Das Vorhaben muß konkret beschrieben werden. Das bedeutet, daß die Art der Nutzung konkret festgelegt werden muß; z. B. bei gewerblichen Anlagen oder bei Gemeinbedarfseinrichtungen die genaue Art der Nutzung. Die Bestimmung eines Baugebietes im Sinne der Baunutzungsverordnung reicht i. d. R. nicht aus, kann aber zusätzlich der Konkretisierung dienen. Ferner müssen das Maß der baulichen Nutzung durch Unter- und Obergrenzen und die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt werden. Auch hier besteht keine Bindung an die Baunutzungsverordnung.
- Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sind gegebenenfalls weitere Festlegungen, z. B. Stellung der Gebäude, Anordnung emittierender Anlagen, Lärmschutz, Bauweise, Lage der Stellplätze, notwendig.
- Die Satzung ist nach der Neuregelung des § 7 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Vorschriften des § 8 Abs. 2 bis 4 BauGB und des § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG über die Aufstellung von Bebauungsplänen ohne Flächennutzungsplan, über das Parallelverfahren und über vorzeitige Bebauungspläne gelten entsprechend.
- Der Plan kann auch städtebauliche Festlegungen enthalten, die über den Katalog des § 9 BauGB hinausgehen; z. B. „Flächen für Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden“ oder „Flächen für Eigentumswohnungen“.
- Es können auch Festsetzungen baugestalterischer Art aufgenommen werden (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 4 BauO NW). Diese Festsetzungen sollten zweckmäßigerweise in den Grundzügen im Vorhaben- und Erschließungsplan und nicht im Durchführungsvertrag enthalten sein; Konkretisierungen sind aber im Durchführungsvertrag denkbar. Der Durchführungsvertrag muß der Baugenehmigungsbehörde nicht vorgelegt werden. Die Baugenehmigungsbehörde ist nicht an die Bestimmungen des Durchführungsvertrages gebunden.
- Festlegungen anderer Art, z. B. zum Wärme- und Schallschutz, können zwar Gegenstand eines Vorhaben- und Erschließungsplans sein, werden dann aber nicht Inhalt der Satzung über den Plan und binden somit nicht die Baugenehmigungsbehörde. Ihre Einhaltung kann aber im Durchführungsvertrag vereinbart werden.
- Das Vorhaben ist so konkret zu beschreiben, daß die für das Vorhaben erforderliche Erschließung einschließlich der Ver- und Entsorgung bestimmt und festgelegt werden kann; z. B. Stichstraßen; Anschlußkanäle u. ä.
Im Vorhaben- und Erschließungsplan muß der Nachweis erbracht werden, daß die Erschließung gesichert werden kann.
Sofern noch gesonderte Zufahrten als Erschließungsanlagen einbezogen werden müssen, besteht die Notwendigkeit, diese ebenfalls zum Inhalt des Plans zu machen, soweit diese nicht auf andere Weise sichergestellt werden. Die hierfür notwendigen Flächen sind – wie der Plan im übrigen (s. Nr. 6.5) – parzellenscharf zu begrenzen.
- Der Plansatzung einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan als deren Bestandteil ist eine Begründung beizufügen (§ 7 Abs. 1 Satz 5 BauGB-MaßnahmenG). In der Begründung sind das Planerfordernis sowie die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen darzulegen.

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß auch die Auswirkungen der Vorhaben auf die Umwelt berücksichtigen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind von der Gemeinde in die Abwägung einzustellen. Das Ergebnis der Abwägung muß Niederschlag in der Plansatzung finden; z. B. durch ergänzende Bestimmungen in entsprechender Anwendung des § 9 BauGB und der Baunutzungsverordnung (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG). Zu den Auswirkungen auf die Umwelt sind auch Ausführungen in der Begründung zu machen.

Nur soweit es sich um ein Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) handelt, ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach § 17 UVPG durchzuführen (s. Nr. 11).

6.5 Form des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Vorhaben- und Erschließungsplan muß auf einer geeigneten Planunterlage erstellt werden, wobei die Abgrenzung des durch den Plan erfaßten Gebiets grundstücksbezogen und parzellenscharf sein muß. Die Lage im Gemeindegebiet muß klar erkennbar sein.

Der Plan kann so erstellt werden, daß er einer Planzeichnung eines Bebauungsplans entspricht. Eine Bindung an die Planzeichenverordnung besteht für den Vorhaben- und Erschließungsplan zwar nicht, es empfiehlt sich aber, diese weitgehend zu beachten, um klar und eindeutig zu sein.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann auch in Form eines Projektplans erstellt werden.

6.6 Zum Vorhabenträger

Der Vorhabenträger muß auf der Grundlage des von ihm vorgelegten Plans bereit und in der Lage sein, die Maßnahme innerhalb einer bestimmten Frist durchzuführen. Die Gemeinde muß sich darüber Gewißheit verschaffen, ein bloßes Glaubhaftmachen reicht nicht aus.

Als Vorhabenträger kommen natürliche und juristische Personen in Betracht. Wenn es sich um Gesellschaften bürgerlichen Rechts (z. B. Arbeitsgemeinschaften) handelt, können diese nur Vorhabenträger werden, wenn sich jeder Gesellschafter gesamtschuldnerisch verpflichtet.

Der Vorhabenträger muß neben der Bereitschaft auch die Möglichkeit haben, das Vorhaben durchzuführen.

Das bedeutet in erster Linie, daß er über die notwendigen finanziellen Mittel verfügen muß, das Vorhaben einschließlich der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Die finanzielle Leistungsfähigkeit kann z. B. durch schriftliche Kreditzusagen von geeigneten Banken oder Bürgerschaftserklärungen zumindest in Höhe der Kosten für die Erschließungsanlagen nachgewiesen werden.

In der Regel muß der Vorhabenträger auch Eigentümer der Flächen sein, auf die sich der Plan erstreckt. Eine anderweitige privatrechtliche Verfügungsbefugnis z. B. Erbbaurechte, Vormerkungen im Grundbuch zur Sicherung von Ansprüchen auf Eigentumsübertragung oder Vorlage entsprechender Anträge beim Grundbuchamt können im Einzelfall ausreichend sein.

Der Vorhabenträger übernimmt nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG die Erschließung in der Regel auf eigene Kosten. Die Vorschriften über die Tragung eines Eigenanteils der Gemeinde in Höhe von mindestens 10% finden keine Anwendung.

6.7 Durchführungsvertrag

Der Vorhabenträger muß sich zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist, wobei auch eine stufenweise Durchführung in Betracht

kommt, durch einen öffentlich-rechtlichen Vertrag verpflichten. Der Vertrag bedarf der Schriftform (§§ 54 ff. Verwaltungsverfahrensgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (VwVfG. NW) vom 21. Dezember 1976, (GV. NW. S. 438), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. November 1992 (GV. NW. S. 446 - SGV. NW. 2010 -). Er bedarf nach § 313 BGB in Verbindung mit § 62 VwVfG. NW. der notariellen Beurkundung, wenn der Träger oder die Gemeinde sich zur Übereignung von Grundstücken verpflichten.

Der Vertrag ist vor Beschlußfassung über die Satzung, spätestens vor Inkrafttreten der Satzung (s. Nr. 6.8) zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde zu schließen, da nach § 7 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB-MaßnahmenG die Verpflichtung Voraussetzung für die Satzung ist.

Vertragliche Verpflichtungen des Vorhabenträgers können durch Vertragsstrafen oder Bürgschaften gesichert werden; insoweit besteht auch die Möglichkeit einer Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung (auf die Bestimmung des § 61 VwVfG. NW über die Vertretung der Gemeinde und die Genehmigungspflicht wird hingewiesen).

6.8 Vorhaben- und Erschließungsplan und gemeindliches Satzungsverfahren

Die Gemeinde muß aufgrund des vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplans entscheiden, ob sie das Satzungsverfahren einleitet oder den Antrag des Vorhabenträgers negativ bescheidet. Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Einleitung des Satzungsverfahrens, wohl aber auf eine Entscheidung nach pflichtgemäßem Ermessen (§ 7 Abs. 3 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG).

Die Gemeinde ist nicht verpflichtet, den Plan in der vorgelegten Fassung zum Gegenstand des Satzungsverfahrens zu machen. Es kann sogar die Verpflichtung bestehen, unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG, eine Änderung oder Ergänzung des Plans vom Vorhabenträger zu verlangen, weil nur dadurch der Planinhalt in die „geordnete städtebauliche Entwicklung“ eingefügt werden kann und/oder nur dadurch den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen ist. Eine solche Situation sollte jedoch vermieden werden. Durch Vorabstimmungen sollte der Vorhabenträger veranlaßt werden, seinen Plan im Hinblick auf Einwendungen und Vorschläge der Gemeinde zu ändern oder zu ergänzen, so daß ergänzende Bestimmungen in der Satzung der Gemeinde nicht notwendig werden. Keinesfalls ist jedoch die Gemeinde berechtigt, selbst den Plan zu ändern. Auch ergänzende Festsetzungen (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG) sollten dem Plan nicht widersprechen. Zulässig ist eine Ergänzung im Sinne einer Fortentwicklung bzw. weiteren Konkretisierung des Planinhalts.

Einzelne Grundstücksflächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans können in die Satzung einbezogen werden, wenn dies für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Dies kann z. B. dann der Fall sein, wenn nicht unmittelbar durch das Vorhaben erforderlich gewordene Maßnahmen durchgeführt werden sollen (z. B. Anpassung der in der Umgebung zulässigen Bebauung). Werden solche Flächen einbezogen, müssen für sie in der Satzung Bestimmungen entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden (§ 7 Abs. 1 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG).

Vor dem Satzungsbeschluß ist das Verfahren nach § 7 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG durchzuführen. Danach sind die „betroffenen Bürger“ und die „betroffenen Träger öffentlicher Belange“ zu beteiligen. Ihnen ist innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Die Angemessenheit der Frist hängt von den Umständen des einzelnen Falles ab; über einen Monat hinaus wird die Frist jedenfalls grundsätzlich nicht zu

bemessen sein. Die Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange kann gleichzeitig erfolgen.

Alternativ kann die Beteiligung auch erfolgen wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans, durch öffentliche Auslegung der Entwürfe nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB.

Die Gemeinde kann nach § 7 Abs. 3 Satz 3 Halbsatz 2 BauGB-MaßnahmenG auch von den Verfahrenserleichterungen des § 2 Abs. 3 bis 5 BauGB-MaßnahmenG Gebrauch machen. Dies gilt unabhängig davon, ob das Vorhaben der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung oder anderen Zwecken dienen soll (dazu Nr. 23.1 und Nr. 24).

In der Wahl des Beteiligungsverfahrens ist die Gemeinde frei. Es wird empfohlen, bei einer größeren Zahl von Beteiligten das Beteiligungsverfahren wie bei der Aufstellung eines Bebauungsplans vorgesehen zu wählen.

Die gemeindenachbarliche Abstimmung des Satzungsentwurfs als formelle und materielle Pflicht hat entsprechend § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.

Vor dem Satzungsbeschuß hat die gerechte Abwägung der betroffenen öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander durch die Gemeinde stattzufinden. Hierbei sind die gleichen Grundsätze maßgeblich, die für die Aufstellung eines Bebauungsplans gelten. Dies gilt auch für die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8a BNatSchG (s. Nr. 10). Ferner muß sichergestellt sein, daß die Fläche, auf die sich der Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht, nicht mit Altlasten belastet ist, die eine zeitgerechte Durchführung oder die vorgesehene Nutzung des Vorhabens ausschließen. Hierzu wird auf den Gem. RdErl. d. Ministeriums für Stadtentwicklung und Verkehr, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen u. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren - v. 15. 5. 1992 (SMBl. NW. 2311) verwiesen.

Die Satzung ist nach § 7 Abs. 1 Satz 5 BauGB-MaßnahmenG entsprechend § 9 Abs. 8 BauGB zu begründen.

Der Vorhabenträger hat keinen Anspruch auf Erlass einer Satzung, die dem von ihm vorgelegten Vorhaben- und Erschließungsplan entspricht. Widersprechen einzelne Bestimmungen der Satzung dem Vorhaben- und Erschließungsplan, kann dies wegen Verstoßes gegen § 7 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG zur Nichtigkeit führen.

Die Plansatzung ist der höheren Verwaltungsbehörde (Bezirksregierung) anzuzeigen. Die Rechtskontrolle, die der höheren Verwaltungsbehörde obliegt, erstreckt sich auch auf den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil der Satzung. Die Frist zur Geltendmachung der Verletzung von Rechtsvorschriften beträgt nach § 7 Abs. 3 Satz 5 BauGB-MaßnahmenG einen Monat und kann um max. zwei Monate verlängert werden.

Die Satzung und die Durchführung des Anzeigungsverfahrens sind ortsüblich bekanntzumachen. Das bedeutet, daß nicht nur der Satzungstext, sondern auch der Vorhaben- und Erschließungsplan als Satzungsbestandteil mit vollem Inhalt bekanntzumachen ist. Die Bekanntmachung kann auch in entsprechender Anwendung des § 12 BauGB vorgenommen werden, was regelmäßig zu empfehlen ist.

Wird das Vorhaben nicht in der angegebenen Frist durchgeführt, soll die Gemeinde die Satzung aufheben (§ 7 Abs. 5 BauGB-MaßnahmenG). Entschädigungsansprüche werden dadurch nicht aus- gelöst.

6.9

Anwendbarkeit von Vorschriften des BauGB beim Vollzug der Satzung

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB können im Vorhaben- und Erschließungsplan und in den ergänzenden Bestimmungen der Satzung vorgesehen werden.

Die §§ 31 Abs. 2 und 33 BauGB sind anwendbar. Planreife im Sinne von § 33 setzt zusätzlich voraus, daß der Durchführungsvertrag abgeschlossen ist.

Teilungsgenehmigungen und Grenzregelungsverfahren sind auf der Grundlage der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan möglich (§ 7 Abs. 4 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG).

Veränderungssperre und Zurückstellung von Baugesuchen gemäß §§ 14, 15 BauGB sind als Instrumente zur Sicherung der Aufstellung einer Plansatzung nicht möglich, da diese Instrumente einer ausdrücklichen gesetzlichen Grundlage bedürft hätten. Die Gemeinde ist jedoch in begründeten Einzelfällen nicht gehindert, einen Aufstellungsbeschuß für einen Bebauungsplan zu fassen und hierauf aufbauend die Zurückstellung eines Baugesuches zu beantragen und/oder eine Veränderungssperre zu erlassen.

Ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 BauGB ist nicht gegeben. Ein Vorkaufsrecht nach § 25 Abs. 1 Nr. 2 BauGB kann begründet werden. Soweit ein Vorkaufsrecht nach § 3 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG besteht, kann es nach § 3 Abs. 4 auch zugunsten des Vorhabenträgers ausgeübt werden.

Eine Enteignung zur Durchführung einer Plansatzung ist nach § 7 Abs. 4 Satz 4 BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 85 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zulässig, wenn Grundstücke für öffentliche Zwecke, insbesondere Erschließungsanlagen, benutzt werden sollen.

6.10

Zulassung der Vorhaben

Plansatzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan und öffentlich-rechtlicher Vertrag ersetzen nicht die für die Durchführung der Vorhaben notwendigen Genehmigungen, wie z. B. Baugenehmigung oder Genehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz. Ein Vorhaben im Geltungsbereich der Satzung ist zulässig, wenn es dem Inhalt der Satzung nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist, was regelmäßig aufgrund des Durchführungsvertrages anzunehmen ist.

6.11

Wirksamkeitsvoraussetzungen für die Plansatzung, Geltendmachen von Rechtsverstoßen und Übergangsregelungen

Die §§ 214 und 216 BauGB sind nach § 9 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG entsprechend anzuwenden.

6.12

Muster für eine Satzung

Ein Muster für eine Satzung ist in der Anlage abgedruckt.

7

Umlegung

(§§ 45 Abs. 1 und 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

7.1

Erweiterung des Anwendungsbereichs auf den unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB)

7.1.1

Nach früherem Recht konnte die Umlegung vorbehaltlich der vorzeitigen Einleitung nach § 45 Abs. 2 BauGB nur im Geltungsbereich eines Bebauungsplans durchgeführt werden. Inzwischen hat sich ein Bedürfnis für Umlegungen auch im unbeplanten Innenbereich herausgestellt. Dies gilt insbesondere für Gebiete, in denen ein Planerfordernis nicht besteht, eine wirtschaftliche und bauordnungsrechtlich zweckmäßige Bebauung wegen der vorhandenen Grundstücksstruktur jedoch nicht möglich ist und Maßstäbe (Grundlagen) für die Umlegung ermittelt werden können.

Die Neufassung des § 45 Abs. 1 BauGB ermöglicht

nunmehr unter bestimmten Voraussetzungen Umlegungen auch in nicht beplanten Innenbereichen (§ 34 BauGB).

- 7.1.2** Maßstab für die Umlegung im nicht beplanten Innenbereich ist die Eigenart der näheren Umgebung. Aus der dort vorhandenen Bebauung (und Nutzung) sind die für die Umlegung maßgeblichen Grundlagen abzuleiten. Als nähere Umgebung kommen nicht nur die unmittelbaren Nachbargrundstücke in Betracht. Abzugrenzen ist die nähere Umgebung einmal insoweit, als sich die Neugestaltung der Grundstücke für die künftigen Vorhaben, wenn diese ausgeführt sind, nicht nur auf die unmittelbare Nachbarschaft auswirken kann und zum anderen insoweit, als die Umgebung ihrerseits die neuen Grundstückszuschnitte prägt oder doch beeinflusst.

Die Eigenart der näheren Umgebung wird vor allem durch die vorhandene Bebauung geprägt. Die Kriterien für die Bestimmung der Eigenart der näheren Umgebung sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und überbaubaren Grundstücksflächen, die ggf. durch besondere Erklärung der Baugenehmigungsbehörde festgelegt werden können. Daraus ergibt sich ein bestimmter Rahmen, z. B. für das Maß der Nutzung (Z 1 bis 4; GRZ 0,2 bis 0,8; GFZ 0,2 bis 1,8; GR 120 bis 800 m²). Dieser Rahmen bildet dann die Grundlage für die nach Lage, Form und Größe zweckmäßige Neugestaltung der Grundstücke. Die vorhandene bauliche und sonstige Nutzung erfüllt insoweit im nicht beplanten Innenbereich dieselbe Funktion wie die Festsetzungen eines Bebauungsplans im beplanten Bereich.

- 7.1.3** Ein Grundstück ist nach Lage, Form und Größe dann zweckmäßig gestaltet, wenn seiner Bebauung oder sonstigen Nutzung keine Hindernisse entgegenstehen und die realisierbare Nutzung gleichzeitig auch wirtschaftlich ist. Erforderliche Ausnahmen oder Befreiungen nach der Landesbauordnung für die künftige Nutzung sind kein dem Gebot der zweckmäßigen Gestaltung der Grundstücke entgegenstehendes Hindernis, wenn die Baugenehmigungsbehörde der Umlegungsstelle gegenüber diese Ausnahme oder Befreiung verbindlich in Aussicht stellt. Im Hinblick auf diese rechtliche Situation ist die Umlegungsstelle verpflichtet, sich mit der für die baurechtliche Entscheidung zuständigen Behörde ins Benehmen zu setzen, um die erforderlichen Maßnahmen gegenseitig abzustimmen.

- 7.2** Einbindung der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure in die Bodenordnung (§ 46 Abs. 4 Satz 3 BauGB)

- 7.2.1** Die Vorschrift über die Übertragung der Vorbereitung der im Umlegungsverfahren zu treffenden Entscheidungen sowie der zur Durchführung der Umlegung erforderlichen vermessungs- und katastertechnischen Aufgaben ist in das BauGB neu eingefügt worden. Sie stellt klar, daß sich die Mitwirkung öffentlich bestellter Vermessungsingenieure im Umlegungsverfahren auf den durch landesrechtliche Vorschriften festgelegten Aufgabenkreis bezieht. Das bisherige Aufgabenfeld der öffentlich bestellten Vermessungsingenieure wird durch diese Vorschrift nicht erweitert.

- 7.2.2** Neben der Ausführung hoheitlicher Vermessungsaufgaben können den öffentlich bestellten Vermessungsingenieuren weitere umlegungstechnische Aufgaben und Verwaltungsarbeiten im Rahmen der Durchführung der Umlegung übertragen werden. Hierzu gehören insbesondere die Vorbereitung von Bestandskarte und Bestandsverzeichnis, Zuteilungsberechnungen, die Abwicklung des Schriftverkehrs und Verhandlungen mit Umlegungsbeteiligten usw., letztlich die vollständige Durchführung der Umlegung mit Ausnahme der verfahrensrelevanten Beschlüsse oder Entscheidungen, soweit sie in Form eines Verwaltungsaktes ergehen. Die öffentlich bestellten Vermessungsingenieure können also Aufgaben

der Geschäftsstelle übernehmen, die die Entscheidungen der Umlegungsstelle vorbereiten.

- 7.2.3** Nicht übertragbar sind hoheitliche Durchführungsverhandlungen, soweit sie über die landesrechtlich festgelegten Vermessungsaufgaben hinausgehen. Zu den nicht übertragbaren Durchführungsverhandlungen gehören insbesondere der Umlegungsbeschluß (§ 47 BauGB), der Beschluß über die Aufstellung des Umlegungsplans (§ 66 BauGB), die Vorwegnahme der Entscheidung (§ 76 BauGB), ferner die Erteilung der Genehmigung für Vorgänge und Vorhaben, die der Verfügungs- und Veränderungssperre unterliegen (§ 51 BauGB) – mit Ausnahme der Vorgänge von geringer Bedeutung (§ 46 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) – sowie die vorzeitige Besitzeinweisung (§ 77 BauGB).

8 Erschließung, Erschließungsvertrag

- 8.1** Erschließung (§ 133 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

In § 133 Abs. 3 BauGB – Voraussetzungen auf den Erschließungsbeitrag – ist Satz 1 neu gefaßt worden. Es ist klargestellt, daß auch bei der Herstellungsalternative Voraussetzungen bis zur Höhe des voraussichtlichen endgültigen Erschließungsbeitrags verlangt werden können.

Weiterhin ist durch Anfügen des letzten Halbsatzes nunmehr geregelt, daß Voraussetzungen nur erhoben werden dürfen, wenn die endgültige Herstellung der Erschließungsanlagen innerhalb von vier Jahren zu erwarten ist. Damit ist ein nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung bestehendes ungeschriebenes Tatbestandsmerkmal ausdrücklich normiert. Ob die Herstellung innerhalb von vier Jahren „zu erwarten“ ist, muß anhand einer Prognose festgestellt werden, die sich auf nachprüfbare Tatsachen stützt, u. a. Einstellung in das Arbeitsprogramm, Sicherung der erforderlichen gemeindlichen Haushaltsmittel, Absprache der technischen Ausgestaltung in Anwendung der Merkmalsregelung.

- 8.2** Erschließungsvertrag

- 8.2.1** Erschließungslast

Die Erschließung ist Aufgabe der Gemeinden (§ 123 Abs. 1 BauGB). Diese Aufgabenzuweisung schließt die Kostenlast mit ein, jedoch erlaubte das Baugesetzbuch bisher schon eine (teilweise) Abwälzung der Erschließungskosten durch die Erhebung von Beiträgen (§ 127 Abs. 1 BauGB). Diese Regelung wird ergänzt durch die landesrechtlichen Befugnisse, Abgaben für Anlagen zu erheben, die nicht zu den Erschließungsanlagen im engeren Sinne zählen (§ 127 Abs. 4 BauGB).

- 8.2.2** Übertragung der Erschließungsaufgabe und der Erschließungskosten

Die Gemeinden können die Erschließung durch öffentlich-rechtlichen Vertrag auf einen Dritten übertragen (§ 124 Abs. 1 BauGB). Mit der Übertragung der Erschließungsaufgabe auf den Erschließungsunternehmer entstehen die Kosten nicht bei der Gemeinde, sondern beim Unternehmer.

- 8.2.3** Erweiterte Möglichkeit zur Abwälzung der Erschließungskosten

Gegenstand des Erschließungsvertrages kann nach dem geänderten § 124 Abs. 2 BauGB die Verpflichtung des Erschließungsunternehmers sein, Erschließungsanlagen in einem bestimmten Erschließungsgebiet auf eigene Kosten zu errichten ohne Rücksicht darauf, ob es sich um nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähige oder nicht beitragsfähige Anlagen handelt. Es kann insbesondere auch der gemeindliche Anteil in Höhe von 10 v. H. des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes nach § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB übernommen werden.

Erschließungsanlagen in diesem Sinne sind

- Straßen, Wege und Plätze sowie Parkflächen und Grünanlagen einschließlich ihres Anschlusses an das überörtliche Verkehrsnetz (§ 127 Abs. 2 Nrn. 1 bis 4 BauGB),

- Anlagen für Zwecke des Immissionsschutzes (§ 127 Abs. 2 Nr. 5 BauGB),
- Anlagen zur Versorgung (Elektrizität, Wärme, Gas, Wasser),
- Anlagen zur Entwässerung der Grundstücke,
- Anlagen zur Abfallbeseitigung (Müllabfuhr)

oder, allgemein formuliert, all diejenigen Anlagen, die erforderlich sind, um Grundstücke entsprechend den Erfordernissen des Verkehrs und der Bebauung anzuschließen (siehe § 123 Abs. 2 BauGB).

Da es nicht mehr darauf ankommt, ob die Erschließungsanlagen nach Bundes- oder Landesrecht beitragsfähig sind, können die Gemeinden jetzt z. B. auch den Erschließungsaufwand für

- Brücken, Tunnel und Unterführungen mit den dazugehörigen Rampen (§ 128 Abs. 3 BauGB) entsprechend den Erfordernissen der Bebauung und des Verkehrs,
- Kinderspielflächen

ganz oder teilweise durch Vertrag auf einen Erschließungsunternehmer übertragen (wegen der Übernahme anderer Kosten siehe die Ausführungen zum Städtebaulichen Vertrag, Nr. 9).

8.2.4 Nicht übertragbare Kosten

Die Gemeinden können dem Erschließungsunternehmer allerdings nur diejenigen Erschließungskosten übertragen, die sie anderenfalls selbst tragen müßten. Nicht übertragbar sind deshalb die Kosten für

- Ortsdurchfahrten von Bundesstraßen, soweit sie in der Baulast des Bundes liegen (§ 128 Abs. 3 Nr. 1 BauGB),
- Landesstraßen und Kreisstraßen, soweit das Land oder die Kreise nach den Vorschriften des Straßen- und Wegegesetzes NW die Straßenbaulast für Ortsdurchfahrten oder Ortsumgehungen tragen.

8.2.5 Angemessenheit der vertraglichen Leistungen, sachlicher Zusammenhang mit der Erschließung

Die vertraglich mit dem Erschließungsunternehmer vereinbarte Leistung, d. h. eine Verpflichtung zur Herstellung der Erschließungsanlagen, muß nach § 124 Abs. 3 Satz 1 BauGB den gesamten Umständen nach angemessen sein und im sachlichen Zusammenhang mit der Erschließung stehen.

Die Angemessenheit der vereinbarten Leistung bezieht sich sowohl auf das „Ob“ und „Wie“ der Herstellung der Erschließungsanlagen, also auf ihre Erforderlichkeit, um die Bauflächen und die gewerblich zu nutzenden Flächen entsprechend den baurechtlichen Vorschriften zu nutzen, und ihren sachlichen Umfang (Ausbauprogramm, Ausbaustandards) als auch auf die Kosten der Erschließung. Städtebaulicher Maßstab für die Herstellung der Erschließungsanlagen sind die Erfordernisse der Bebauung und des Verkehrs (§ 123 Abs. 2 BauGB). Sie begrenzen Art und Umfang des Ausbaus. Die Anlagen haben so beschaffen zu sein, daß sie diesen Erfordernissen genügen. Andererseits darf die Erschließung nicht weiter gehen, als sie im Hinblick auf die Bebauung und den Verkehr erforderlich ist. Die Kosten sind als angemessen anzusehen, wenn sie schon vom Ansatz her, d. h. bei ordnungsgemäßer Abwicklung des Vertrages, im Ergebnis dem Aufwand der Gemeinde entsprechen, den sie – unter Berücksichtigung des Grundsatzes der ordnungsgemäßen gemeindlichen Haushaltsführung – hätte, wenn sie die Erschließung selbst durchführen würde.

Eine Leistung kann daher den gesamten Umständen nach z. B. unangemessen sein, wenn die Gemeinde die gesamten Kosten einer Erschließungsmaßnahme verlangt, deren Größe sich nicht allein aus dem zu erschließenden Baugebiet ergibt, sondern im wesentlichen im Hinblick auf die Verkehrsströme aus anderen Baugebieten notwendig ist.

Der sachliche Zusammenhang würde zumindest teilweise fehlen, wenn auf Kosten des Unternehmers die Herstellung von Erschließungsanlagen, z. B. von Grünanlagen, Kinderspielflächen oder öffentlichen Stellplätzen gefordert wird, die nur oder überwiegend die Bedürfnisse benachbarter Baugebiete erfüllen.

8.2.6 Beginn der Erschließungsmaßnahmen

Die Herstellung von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB setzt einen Bebauungsplan voraus. Fehlt ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, dürfen diese Anlagen nur mit Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde hergestellt werden, sofern kein Fall des § 125 Abs. 2 Satz 2 BauGB vorliegt. Daraus folgt, daß der Erschließungsunternehmer nicht verpflichtet werden kann, mit dem Bau von Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB vor einer Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zu beginnen.

8.2.7 Form des Erschließungsvertrages

Der Erschließungsvertrag bedarf nach § 124 Abs. 4 BauGB der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgesehen ist. Notarielle Form wäre z. B. erforderlich, wenn sich die Gemeinde verpflichtet, nach Abschluß der Erschließung das Eigentum z. B. an Flächen für Straßen, Grünanlagen oder Kinderspielflächen zu übernehmen. Um unnötig hohe Notarkosten zu vermeiden, ist zu überlegen, das Vertragswerk aufzuspalten. Hierbei ist jedoch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zu berücksichtigen, wonach ein Vertrag insgesamt der Form des § 313 BGB bedarf, wenn die einzelnen Teile in der Weise zusammenhängen, daß nach dem Parteiwillen der eine Teil von der Wirksamkeit des anderen abhängen soll (BGHZ 1987 S. 348; BGHZ 101 S. 393).

8.2.8 Erschließungspflicht der Gemeinden

Nach § 123 Abs. 1 BauGB ist die Erschließung Aufgabe der Gemeinde. Diese Aufgabe verdichtet sich nach bisheriger Rechtsprechung in bestimmten Fällen zur Pflicht, konkrete Erschließungsmaßnahmen durchzuführen. Diese Rechtslage erfährt durch die gesetzliche Regelung eine Bestätigung: Die Gemeinde muß die Erschließung selbst durchführen, wenn sie das zumutbare Angebot eines Dritten ablehnt, die in einem qualifizierten Bebauungsplan vorgesehene Erschließung vorzunehmen (§ 124 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Die Gemeinde muß die Erschließung zügig in Angriff nehmen.

An der Zumutbarkeit kann es fehlen, wenn der Unternehmer nur einen Teil der Erschließungskosten übernehmen will oder keine ausreichende Gewähr für die Durchführung der Erschließungsmaßnahmen bietet (siehe § 124 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

8.2.9 Übergangsregelung

Nach der Überleitungsvorschrift des § 242 Abs. 8 BauGB ist die neue Regelung des § 124 Abs. 2 Satz 2 BauGB, wonach sich der Unternehmer auch zur Übernahme von Kosten für Anlagen verpflichten kann, die nach Bundes- und Landesrecht nicht (oder nur teilweise) beitragsfähig sind, auch auf Kostenvereinbarungen in Altverträgen anzuwenden. Dadurch werden Rückerstattungsansprüche ausgeschlossen, die von den Erschließungsunternehmern anderenfalls infolge der vom Bundesverwaltungsgericht angenommenen (Teil-)Nichtigkeit dieser Verträge geltend gemacht werden könnten.

Während in den Neuverträgen auch der bisherige gemeindliche Erschließungsaufwand von mindestens 10 v. H. abbedungen werden kann, bleibt es nach der Überleitungsvorschrift des § 242 Abs. 8 BauGB bei Altverträgen dabei, daß die Gemeinden diesen Anteil zu tragen haben, denn § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist weiterhin anzuwenden.

9 Städtebaulicher Vertrag (§ 6 BauGB-MaßnahmenG)

9.1 Allgemeines

Städtebauliche Verträge waren bereits bisher an vereinzelt Stellen (z. B. §§ 124 und 157 BauGB) im Städtebaurecht angesprochen. In dem Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz wird der städtebauliche Vertrag bundeseinheitlich erstmals eingehender im Städtebaurecht geregelt. Hiermit soll eine verstärkte Anwendung vertraglicher Elemente im Städtebau gefördert werden (s. auch Nr. 8 und Nr. 8.2).

Die Praxis wird bei der Gestaltung städtebaulicher Verträge zwei maßgebliche Grundgedanken zu berücksichtigen haben:

- Die gesetzliche Regelung stellt weitgehend eine Positivierung der bisherigen Rechtsprechung zu städtebaulichen Verträgen dar.
- Andererseits ist jedoch zu beachten, daß städtebauliche Verträge erstmals auf eine klare gesetzliche Grundlage gestellt wurden. Auf dieser Basis sollten der Rechtsanwendung gewisse neue Gestaltungsspielräume eröffnet werden, die allerdings insbesondere hinsichtlich der Folgekostenverträge nicht überschätzt werden dürfen.

In jedem Fall sollte die gesetzliche Regelung des städtebaulichen Vertrages für die Praxis eine wesentliche Hilfe dabei sein, das flexible Instrument des Vertrages verstärkt zu nutzen. Vor allem im Vorfeld städtebaulich stringenter Maßnahmen (Baugebot, städtebauliche Entwicklungsmaßnahme), zur Sicherung kommunaler Planungsabsichten und zur Umsetzung städtebaulicher Planungen bietet sich der städtebauliche Vertrag als konfliktlösendes Instrument an.

9.2 Gegenstand und Grundsätze

9.2.1 In § 6 Abs. 1 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG ist in allgemeiner Form geregelt, was Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages sein kann. Danach kann eine Gemeinde einem Dritten durch Vertrag die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen übertragen oder hierüber andere Vereinbarungen treffen. Satz 2 nennt beispielhaft einige Verträge.

9.2.2 Ergänzend hierzu sind beim Abschluß städtebaulicher Verträge folgende allgemeine Grundsätze zu beachten:

Städtebauliche Verträge sind tendenziell dem öffentlichen Recht zuzuordnen. Die §§ 54 ff. VwVfG, NW. finden daher grundsätzlich Anwendung.

Die entscheidende rechtliche Schranke für die Zulässigkeit eines städtebaulichen Vertrages besteht darin, daß ihm zwingende Rechtsvorschriften nicht entgegenstehen dürfen (§ 54 Satz 1 VwVfG, NW.). Im konkreten Einzelfall ist daher stets zu prüfen, ob die Vorschrift, von der ggf. durch vertragliche Vereinbarung abgewichen werden soll, zwingendes Recht darstellt oder disponibel ist.

Im übrigen finden gemäß § 62 Satz 2 VwVfG, NW. auf den städtebaulichen Vertrag die allgemeinen Rechtsgrundsätze des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) Anwendung (z. B. § 242 BGB). Zudem verdeutlicht § 6 Abs. 3 Satz 4 Halbsatz 2 BauGB-MaßnahmenG einen weiteren Grundsatz, der für alle städtebaulichen Verträge gilt: Danach ist die Vereinbarung einer vom Bauwilligen zu erbringenden Leistung unzulässig, wenn er auch ohne sie einen Anspruch auf Erteilung der Genehmigung hätte.

9.2.3 Gemäß § 6 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG bedarf ein städtebaulicher Vertrag der Schriftform, soweit nicht durch Rechtsvorschriften eine andere Form vorgeschrieben ist (z. B. § 313 BGB).

9.3 Vertragliche Abreden im Zusammenhang mit städtebaulichen Planungen

Vertragliche Abreden im Zusammenhang mit Bauleitplanverfahren (Planungsabreden) oder mit

anderen städtebaulichen Satzungsverfahren werden in § 6 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG geregelt. Wesentliches Element solcher Planungsabreden ist es, die mit einer Bauleitplanung verfolgten kommunalen Ziele oder Zwecke vorzubereiten oder zu sichern.

9.3.1 Zunächst finden auch hier wiederum die unter Nummer 9.2 angesprochenen allgemeinen Grundsätze für städtebauliche Verträge Anwendung.

9.3.2 Die Planungsabreden sind unter Beachtung der in § 1 BauGB genannten Ziele und Zwecke zu treffen. Handelt es sich z. B. um vertragliche Abreden im Zusammenhang mit städtebaulichen Entwicklungs- oder Sanierungsmaßnahmen, so sind die in § 185 BauGB bzw. § 136 BauGB genannten Ziele und Belange zu berücksichtigen.

9.3.3 In § 6 Abs. 2 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG wird klargestellt, daß ein Anspruch auf Aufstellung eines Bauleitplans durch Vertrag nicht begründet werden kann. Eine vertragliche Verpflichtung zum Erlaß eines bestimmten Bebauungsplans ist also unzulässig. Die Aufstellung eines Bauleitplans kann jedoch Geschäftsgrundlage des städtebaulichen Vertrages sein. Entsprechendes gilt für andere städtebauliche Satzungen.

9.3.4 Das Gesetz (§ 6 Abs. 2 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG) spricht beispielhaft einzelne Vertragstypen an:

Nr. 1 Eine Pflicht zur Realisierung von Bauvorhaben entsprechend den Festsetzungen eines künftigen Bebauungsplans innerhalb angemessener Frist. Damit kann einem Grundstückseigentümer beispielsweise aufgegeben werden, das Grundstück innerhalb einer bestimmten Frist entweder selbst zu bebauen oder einer Bebauung durch Dritte zuzuführen. Einer solchen Vereinbarung kommt angesichts der aktuellen Wohnungsmisstände besondere Bedeutung zu, da damit eine baldmögliche Realisierung neuer Bauvorhaben gewährleistet werden kann.

Nr. 2 Abreden können getroffen werden mit dem Ziel, den dringenden Wohnbedarf von Bevölkerungsgruppen mit besonderen Wohnraumversorgungsproblemen (z. B. Antragsteller des sozialen Wohnungsbaus, Alte, Behinderte) zu decken. Hier können auch Vereinbarungen getroffen werden, die über den Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB hinausgehen, aber noch im Rahmen der allgemeinen Zielsetzungen nach § 1 BauGB liegen.

Nr. 3 Hier sind sog. Einheimischenverträge angesprochen. Solche Abreden sind mit dieser gesetzlichen Klarstellung - aber auch schon vorher nach Maßgabe der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts vom 11. 2. 1993 (DVBl. 1993, 654) - grundsätzlich zulässig. Bei der konkreten Ausformung der Einheimischenbindung sind vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten denkbar. Die Kommunen haben insoweit einen weiten Gestaltungsspielraum, dessen Grenzen im jeweiligen konkreten Einzelfall zu bestimmen sind. Angesichts der notwendigen Einzelfallbeurteilung sollten die Kommunen im übrigen äußerst zurückhaltend bei allgemeinen, das gesamte Gemeindegebiet und alle denkbaren Fallkonstellationen erfassenden Grundsatzbeschlüssen sein. Diese können im Einzelfall zu unbilligen und ggf. auch nichtigen Abreden führen. Folgende rechtliche Voraussetzungen bzw. Schranken des kommunalen Gestaltungsspielraums sind insbesondere zu beachten:

- Vertragliche Vereinbarungen mit dem Ziel, dem Wohnbedarf der ortsansässigen Bevölkerung zu dienen, kommen insbesondere in solchen Gebieten in Betracht, in denen ein dringender Wohnbedarf der

ortsansässigen Bevölkerung - bei zugleich hohem Zuzugsdruck - besteht.

- Das Einheimischenmodell darf nicht darauf angelegt sein, „Nichteinheimische“ von dem Gemeindegebiet generell fernzuhalten. In der jeweiligen Gemeinde müssen also stets auch Bauplätze ohne Einheimischenbindung zur Verfügung stehen.
- Die dem Vertragspartner der Kommune obliegenden Verpflichtungen müssen den gesamten Umständen nach angemessen sein; ein Mißbrauch der Machtüberlegenheit eines Vertragspartners muß ausgeschlossen sein.

9.3.5 Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages kann auch die Bodensanierung und die Freilegung von Grundstücken sein (§ 6 Abs. 1 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG). Als sinnvoll werden sich Vertragsbestimmungen über den Ablauf von Sanierungsmaßnahmen erweisen, vor allem Informations-, Untersuchungs-, Abstimmungs- und auch Kostenpflichten. Auch zeitliche Vorgaben können ebenso wie Veräußerungsverzicht und Verzicht auf Ausnutzung einer Rechtsstellung (z. B. Verzicht auf Stellung eines Bauantrages bis zum Abschluß der Sanierung der Bodenbelastung) vereinbart werden.

9.4 Folgekostenvertrag

Für den Folgekostenvertrag enthält § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG eine eigene Regelung.

Unbeschadet der auch hier geltenden allgemeinen Grundsätze für die Zulässigkeit städtebaulicher Verträge wird insbesondere folgendes zu beachten sein:

9.4.1 Gegenstand von Folgekostenverträgen können Anlagen und Einrichtungen sein, die der Allgemeinheit dienen. Die gesetzliche Regelung, daß diese Einrichtungen auch außerhalb des Baugebiets liegen können (z. B. Schule, Kindergarten) belegt, daß eine restriktive Auslegung hier nicht angezeigt ist.

9.4.2 Entscheidend ist, daß nur die Kosten für Maßnahmen übernommen werden dürfen, die Voraussetzungen oder Folge des geplanten Vorhabens sind (Grundsatz der unmittelbaren Kausalität). Im Vertrag muß zum Ausdruck gebracht werden, daß die vereinbarten Beträge für bestimmte Folgemaßnahmen verwendet werden sollen. Bei der Abschätzung der aus Anlaß eines Vorhabens zu erwartenden Folgemaßnahmen kann hinsichtlich deren Art und Kosten auf Erfahrungssätze zurückgegriffen werden. Damit wird die Berücksichtigung erst zukünftig entstehender Kosten für zulässig erklärt, was zwangsläufig eine - möglicherweise mit gewissen Ungenauigkeiten behaftete - Schätzung voraussetzt.

Unzulässig sind Folgekostenverträge, die eine Gemeinde unterschiedslos bei jeder neuen Schaffung von Baurecht zur Voraussetzung für ihre Planung macht. Dies würde letztlich auf eine unzulässige allgemeine Zuzugsabgabe hinauslaufen.

10 Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht (§§ 8a bis 8c BNatSchG)

10.1 Einführung

Das Verhältnis der Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 8 BNatSchG zu den Vorschriften über die Bauleitplanung nach §§ 1 ff. BauGB und die Zulässigkeit von Bauvorhaben nach §§ 30 ff. BauGB hat in den letzten Jahren im Vollzug der Bauleitplanung und der Baugenehmigungsverfahren erhebliche Auslegungsschwierigkeiten bereitet und den bundeseinheitlichen Vollzug des Planungsrechts erschwert. Im Investitionserleichterungs- und

Wohnbaulandgesetz sind in §§ 8a bis 8c BNatSchG besondere bundesrechtliche Vorschriften erlassen worden.

Dabei regeln:

- § 8a Abs. 1 und 8 BNatSchG das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Bauleitplanung,
- § 8a Abs. 2 und 6 BNatSchG das Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu den Vorschriften über die Zulässigkeit von Vorhaben,
- § 8a Abs. 3 bis 5 BNatSchG den Vollzug von Festsetzungen in Bebauungsplänen für Ausgleich oder Ersatz oder Minderung von zu erwartenden Eingriffen,
- § 8a Abs. 7 BNatSchG die Beteiligung der unteren Landschaftsbehörde in Vorhaben-Genehmigungsverfahren,
- § 8b BNatSchG die „Ermächtigungen“ an die Länder, von bestimmten Vorschriften der §§ 8a und 8c BNatSchG abweichende gesetzliche Regelungen zu treffen,
- § 8c BNatSchG das Überleitungsrecht.

Ergänzt werden diese Regelungen durch die Erweiterung der gesetzlichen Vorkaufsrechte der Gemeinde in § 24 Abs. 1 Nr. 1 BauGB um im Bebauungsplan festgesetzte Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8a BNatSchG.

Bei den Vorschriften der §§ 8a bis 8c BNatSchG handelt es sich um ergänzende Vorschriften zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, die festlegen, wie diese in der Bauleitplanung und bei der Prüfung der baurechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben anzuwenden ist.

10.2 Unmittelbar geltende bundesrechtliche Regelung (§ 4 Satz 3 BNatSchG)

Rechtsgrundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind § 8 BNatSchG und die entsprechenden Regelungen des Landschaftsgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen (LG). Bei dem Bundesnaturschutzgesetz handelt es sich um ein Rahmengesetz des Bundes nach Artikel 75 Nr. 3 GG. Es enthält Rahmenvorschriften, die durch die Landesgesetzgebung näher auszufüllen sind. Ausgenommen davon sind die Vorschriften, die in § 4 Satz 3 BNatSchG im einzelnen aufgeführt sind; diese gelten unmittelbar. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG gehört nicht zu den unmittelbar geltenden Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes. Maßgebend ist daher die jeweils ausfüllende Vorschrift des Landschaftsgesetzes (§§ 4 bis 6).

Die neuen Vorschriften der §§ 8a bis 8c BNatSchG sind demgegenüber in den Katalog des § 4 Satz 3 BNatSchG aufgenommen; sie gelten damit bundesrechtlich unmittelbar. Dabei ist jedoch zu beachten, daß § 8b BNatSchG es den Ländern ermöglicht, hinsichtlich genau umschriebener Sachverhalte in bestimmtem Umfang abweichende Regelungen von §§ 8a und 8c BNatSchG zu treffen.

Daraus folgt:

Die §§ 8a bis 8c BNatSchG gelten unmittelbar und gehen den landesrechtlichen Vorschriften in Ausfüllung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entsprechend § 8 BNatSchG insoweit vor, als sie bestimmte Sachverhalte regeln. Da z. B. § 8a Abs. 2 und 6 BNatSchG keine Regelungen über die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB enthält, sind insoweit die landesrechtlichen Vorschriften über die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf diese Vorhaben weiter anzuwenden. Vergleichbares gilt für die Beteiligungsform der Landschaftsbehörden bei sonstigen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 2 BauGB (§ 8a Abs. 7 Satz 4 BNatSchG).

10.3 Die Grundsätze der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach § 8 BNatSchG und §§ 4 bis 6 LG

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 4 bis 6 LG setzt am Tatbestand der Veränderung der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen und damit an Realakten an (§ 4 Abs. 1 LG).

Diese Veränderungen sind dann Eingriffe, wenn sie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Erheblichkeit ist von der Eingriffsintensität abhängig, d. h. von der durch das Vorhaben verursachten Störung oder Schädigung von Einzelelementen oder des Gesamtzusammenhangs von Natur und Landschaft. Nachhaltigkeit wird überwiegend mit Dauerhaftigkeit gleichgesetzt mit der Folge, daß die Neuerichtung eines größeren Vorhabens insoweit den Tatbestand eines Eingriffs erfüllt, als die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild dadurch zumindest nachhaltig beeinträchtigt werden kann. Die Beeinträchtigung besteht zumindest in der zu Realisierung des Vorhabens erforderlichen Versiegelung des Bodens, der Beseitigung des Bewuchses und dem damit verbundenen Verlust von Lebensraum für Pflanzen und Tiere oder evtl. in der Veränderung des Landschaftsbildes.

§ 4 Abs. 2 LG enthält eine Auflistung von Tatbeständen, von denen unwiderleglich vermutet wird, daß sie Eingriffe im Sinne der gesetzlichen Definition sind (Positivliste). Nach Nummer 4 dieser Vorschrift gehören hierzu u. a. die Errichtung oder wesentliche Änderung von baulichen Anlagen im Sinne von § 2 Abs. 1 der Landesbauordnung. Umgekehrt werden in § 4 Abs. 3 LG Maßnahmen benannt, die im Sinne des Landschaftsgesetzes nicht als Eingriff angesehen werden (Negativliste).

§ 4 Abs. 4 LG sieht bei Vorliegen eines Eingriffs für den Verursacher verschiedene Rechtsfolgen vor, die nacheinander wie folgt zu prüfen sind:

- Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen (§ 4 Abs. 4 Satz 1 Alt. 1 LG). Der Begriff der Vermeidbarkeit ist in seinen Einzelheiten umstritten. Er ist jedenfalls nicht in einem naturwissenschaftlichen Sinn zu verstehen; denn in tatsächlicher Hinsicht ist nahezu jeder Eingriff vermeidbar. Der Begriff der Vermeidbarkeit bedarf aus diesem Grunde rechtlicher Eingrenzung (BVerwG Beschl. vom 30. Oktober 1992 - 4 A 492 - NVwZ 1993, 563). Nach h. M. steht das Vermeidungsgebot daher seinerseits unter dem verfassungsrechtlichen Gebot der Verhältnismäßigkeit der Mittel. Fachgesetzlich gerechtfertigte Vorhaben gelten grundsätzlich als unvermeidbar. Vermeidbar sind Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft regelmäßig dann, wenn es in der Sache eine den Naturhaushalt und das Landschaftsbild schonendere Alternative gibt.
- Die so verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit dies zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist - Ausgleichsmaßnahmen - (§ 4 Abs. 4 Satz 1 Alt. 2 LG). Als ausgeglichen gilt der Eingriff dann, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist (§ 4 Abs. 4 Satz 2 LG).
- Bei nicht vermeidbaren und nicht im erforderlichen Maße ausgleichbaren Eingriffen ist eine Abwägung nach § 4 Abs. 5 LG durchzuführen. Gehen dabei die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege den mit dem Vorhaben verfolgten Belangen vor, ist der Eingriff zu untersagen.

- Liegen die Voraussetzungen für eine Untersagung nicht vor und kann der Eingriff nicht ausgeglichen werden, hat der Verursacher nach § 5 Abs. 1 LG Ersatzmaßnahmen an anderer Stelle in dem durch den Eingriff betroffenen Raum durchzuführen. Können die Ersatzmaßnahmen nicht oder nicht zweckentsprechend durchgeführt werden, ist gem. § 5 Abs. 3 LG ein Ersatzgeld zu entrichten.

Geprüft werden diese Schritte nach § 6 Abs. 1 LG i. d. R. im sog. Hucklepackverfahren im Rahmen des Vorhaben-Genehmigungsverfahrens, also z. B. im baugenehmigungs- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren für Vorhaben nach § 35 BauGB anhand des konkret beabsichtigten Vorhabens. Dabei ist die Landschaftsbehörde zu beteiligen.

10.4 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (§ 8a Abs. 1 BNatSchG)

§ 8a BNatSchG stellt eine bundesrechtliche Sonderregelung der Eingriffsregelung im Bauplanungsrecht dar, die für Vermeidung, Minderung, Ausgleich und Ersatz eigene Vorschriften enthält. Insoweit sind §§ 4 bis 6 LG nicht anwendbar. Für die Definition des Eingriffs gilt § 4 Abs. 1 LG.

Während § 8 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG die Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung an die Genehmigung des einzelnen baulichen Vorhabens knüpft, wird in § 8a Abs. 1 BNatSchG die Prüfung in angepaßter Form auf die Ebene der Bauleitplanung vorverlagert. Bauleitpläne stellen zwar keine Eingriffe im Sinne von Realakten dar, können aber Eingriffe vorbereiten, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für Vorhaben und damit Eingriffe schaffen können.

Für eine Vorverlagerung der Prüfung war maßgebend, daß bereits nach den Vorschriften des Baugesetzbuchs die Bauleitpläne dazu beitragen sollen, daß die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen sind und mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll (§ 1 Abs. 5 BauGB).

Der Vollzug der in Bebauungsplänen festgesetzten Maßnahmen für Ausgleich, Ersatz oder Minderung von zu erwartenden Eingriffen ist in § 8a Abs. 3 bis 5 BNatSchG geregelt.

10.4.1 Durch Bauleitpläne zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)

§ 8a Abs. 1 BNatSchG enthält eine ergänzende Bestimmung zu den §§ 1 ff. BauGB für Bauleitpläne, d. h. für Flächennutzungspläne und Bebauungspläne.

Voraussetzung ist, daß aufgrund des Bauleitplans Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Maßgebend für die Bestimmung eines Eingriffs ist dessen Legaldefinition (vgl. § 4 Abs. 1 LG - s. o. Nr. 10.3).

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist diese Voraussetzung dann regelmäßig erfüllt, wenn in diesen erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Definition eines Eingriffs dargestellt bzw. festgesetzt werden sollen. Bebauungspläne, die z. B. lediglich den baulichen Bestand bzw. bestehende Baurechte festschreiben, Nutzungsänderungen in bestehenden baulichen Anlagen ermöglichen oder einzelne Nutzungen ausschließen sollen, bereiten dagegen keine Eingriffe vor und werden von der Vorschrift regelmäßig nicht erfaßt. Bei der Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen ist darauf abzustellen, ob und inwieweit aufgrund der Ergänzung oder Änderung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Bei jeder Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bauleitplans ist daher zunächst überschlägig im Sinne einer groben Prognose zu prüfen, ob durch die beabsichtigten Darstellungen

oder Festsetzungen des Plans Eingriffe im naturschutzrechtlichen Sinn zu erwarten sind. Sie sind dann zu erwarten, wenn bei Realisierung der Darstellungen oder Festsetzungen die Tatbestandsmerkmale für einen Eingriff nach § 4 Abs. 1 LG erfüllt sind.

10.4.2 Konkretisierung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)

Sind durch den Bauleitplan aufgrund einer überschlüssigen Prüfung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, sind in der bauleitplanerischen Abwägung die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB ergänzt um die in § 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG genannten Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Dabei handelt es sich um folgende Elemente der Eingriffsregelung:

- Vermeidungsgebot,
- Ausgleichspflicht und
- Ersatzpflicht (siehe Nr. 10.3).

Um dieser Berücksichtigungspflicht nachkommen zu können, bedarf es zunächst einer Bestandsaufnahme von Natur und Landschaft in dem Bereich, der von der Aufstellung, der Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Plans betroffen ist. Der Bestandsaufnahme hat sich eine Bewertung anzuschließen. Die Intensität der Bestandsaufnahme und Bewertung hängt im wesentlichen von der Bedeutung der Flächen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild ab. Diese Bedeutung ist - wie bei anderen Belangen auch - aus konkreten Anhaltspunkten herzuleiten. Zurückgegriffen werden kann hierbei u. a. auf die Landschaftspläne und deren ökologische Grundlagen sowie auf das Biotopkataster Nordrhein-Westfalen. Insbesondere im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sollte deshalb die untere Landschaftsbehörde die Gemeinde durch die Bereitstellung ihrer Informationen über Natur und Landschaft unterstützen.

Dieser Bestandsaufnahme und -bewertung ist gegenüberzustellen Art und Umfang der aufgrund der beabsichtigten Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft. Dabei sind neben den zur Überbauung vorgesehenen Grundstücksflächen z. B. auch die vorgesehenen örtlichen Verkehrsflächen zu berücksichtigen. Die Intensität auch dieser Erhebung hängt von der Wertigkeit von Natur und Landschaft im Plangebiet ab. Sie hat auf der Abstraktionsebene der Bauleitplanung zu erfolgen und ist daher nicht projektscharf. Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten ausgehen, in welchem Umfang Bauherren Festsetzungen in Bebauungsplänen tatsächlich durch Vorhaben ausnutzen.

10.4.2.1 Vermeidungsgebot nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BNatSchG

Die Gemeinde hat nun entsprechend dem naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebot (siehe oben Nr. 10.3) zu prüfen, in welchem Umfang die beabsichtigten Darstellungen und Festsetzungen, die Eingriffe zur Folge haben können, zur Verwirklichung der gemeindlichen Planungsabsichten tatsächlich erforderlich sind. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 1 BNatSchG steht dabei in engem sachlichen Zusammenhang mit dem Grundsatz des § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach in Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll. Danach ist bei Darstellungen oder Festsetzungen für spätere Eingriffe auch zu prüfen, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft - quantitativ, qualitativ oder an anderen Standorten im Plangebiet - erreicht werden kann. Die gemeindlichen Planungsziele als solche können durch das Vermeidungsgebot nicht in Frage gestellt werden. Die zum Vermeidungsgebot von der Gemeinde ange-

stellten Überlegungen sollen dargelegt werden, brauchen aber nicht im einzelnen in der Begründung zum Bebauungsplan dokumentiert zu werden (s. auch Nr. 10.4.3.2).

10.4.2.2 Ausgleichspflicht entsprechend § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 BNatSchG und Ersatzpflicht im Sinne des § 8 Abs. 9 BNatSchG

Als nächster Arbeitsschritt ist die Ausgleichs- und Ersatzpflicht nach § 8 Abs. 2 Satz 1 Alt. 2 BNatSchG und entsprechend § 8 Abs. 9 BNatSchG für die Abwägung aufzubereiten.

Dabei ist zunächst zu prüfen, inwieweit zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich sind (siehe Nr. 10.3). Bei der Überplanung von ehemals baulich genutzten, später aber brach gefallen Flächen (evtl. mit Altlasten) können bei der gemeindlichen Abwägung über Art und Umfang der Kompensation der Eingriffe i. d. R. die Aspekte des Freiraumschutzes durch Reaktivierung einer Brachfläche, der wirtschaftlicheren Ausnutzung vorhandener Erschließungsanlagen usw. berücksichtigt werden.

Sind Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen naturschutzrechtlich erforderlich, ist weiter zu prüfen, auf welchen Flächen im Plangebiet welche Maßnahmen in Betracht kommen. Ausgleichsmaßnahmen sind dabei Maßnahmen für eine gleichartige Kompensation der Eingriffsfolgen im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff. Unter Ersatzmaßnahmen im Sinne dieser Vorschrift werden gleichwertige Kompensation im räumlichen Zusammenhang mit dem Eingriff verstanden. Darstellungen oder Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen zu mindern, sind sonstige Darstellungen oder Festsetzungen, die zu einer Minimierung der Eingriffsfolgen beitragen, wie Nutzungsbeschränkungen oder die Festsetzung von einer Bebauung freizuhalten der Flächen und ihre Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB.

Die Beschränkung dieser Darstellungen oder Festsetzungen auf das Plangebiet (Flächennutzungsplan = gesamtes Gemeindegebiet, Bebauungsplan = Gebiet seines räumlichen Geltungsbereichs) ist der Bauleitplanung immanent und gilt auch für Darstellungen oder Festsetzungen nach § 8a Abs. 1 BNatSchG. Dies wird durch § 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG verdeutlicht, der zwischen Darstellungen und Festsetzungen zum Ausgleich, Ersatz oder Minderung auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, und im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans unterscheidet.

Die Gemeinde muß sich daher bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials konkret mit der Frage auseinandersetzen, in welchem Umfang, auf welchen Flächen und durch welche Maßnahmen die zu erwartenden Eingriffe in die Natur und Landschaft ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden können. Sie hat dabei zu prüfen, mit welchen Maßnahmen vernünftigerweise unter Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bauleitplan Rechnung getragen werden kann. Dabei wird es angesichts der begrenzten Verfügbarkeit von Flächen vor allem um qualitative Kompensation der zu erwartenden Eingriffsfolgen gehen. Inwieweit sich diese Kompensationsüberlegungen in Form von konkreten Darstellungen oder Festsetzungen durchsetzen werden, ist dann eine Frage der ordnungsgemäßen Abwägung.

Hinsichtlich der Maßnahmen für Ausgleich oder Ersatz sollen nach § 8a Abs. 1 Satz 3 auch die Ergebnisse der Landschaftsplanung nach §§ 16 ff LG herangezogen werden.

10.4.3 Berücksichtigung der Belange in der Abwägung nach § 1 BauGB (§ 8a Abs. 1 Satz 1 BNatSchG)

Zentrales Anliegen der Vorschrift des § 8a Abs. 1 BNatSchG ist es, die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung materiell und verfahrensrechtlich

in das System der Bauleitplanung nach dem Baugesetzbuch einzuordnen.

10.4.3.1 Abwägung nach den verfahrensmäßigen und materiellen Vorschriften des Baugesetzbuchs und des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch

Die verfahrensmäßige Einordnung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren erfolgt dadurch, daß die oben aufgestellten Grundsätze und Prüfschritte entsprechend dem jeweiligen Planungsstand sowohl Gegenstand der vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB, der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB als auch des Beteiligungsverfahrens der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB sind.

Die materielle Einordnung erfolgt einmal durch Zuordnung im dargestellten Sinne in den Belangekatalog des § 1 Abs. 5 BauGB. Dabei ist darauf zu achten, daß sich die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB nicht in der Regelung des § 8a Abs. 1 BNatSchG erschöpfen, sondern auch die Ziele und Grundsätze der §§ 1 und 2 BNatSchG mitumfassen. Materiell ist zum anderen der Abstraktionsgrad der Bauleitplanung zu beachten, die im Gegensatz zur Vorhabensplanung des Bauherrn die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nur allgemein vorbereiten und leiten soll.

10.4.3.2 Die konkrete Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege erfolgt in der Gesamtabwägung aller öffentlichen und privaten Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB nach Abwägungsgrundsätzen. Dabei ist zu beachten, daß die Bauleitplanung eine räumliche Gesamtplanung für das Gebiet darstellt, die von der grundsätzlichen Gleichwertigkeit aller öffentlichen und privaten Belange ausgeht und keinem Belang von vornherein einen Vorrang gegenüber anderen Belangen zuweist. Nach § 1 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG soll zwar im Sinne eines vom Gesetzgeber herausgehobenen Belangs einem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung besonders Rechnung getragen werden. Den konkreten Stellenwert erhält ein Belang aber erst aus der konkreten planerischen Situation und aus der planerischen Wertentscheidung, die die Gemeinde dem einzelnen Belang in der konkreten Situation zumißt (siehe auch Nr. 2.1.1).

Im Ergebnis wird dies regelmäßig zu Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleich, Ersatz oder Minderung von zu erwartenden Eingriffen in den von der Vorschrift erfaßten Bauleitplänen führen. Deren Umfang und Art gemessen an den zu erwartenden Eingriffen bleibt der konkreten Abwägung und Entscheidung durch die einzelne Gemeinde entsprechend der speziellen Situation und der Prioritätensetzung vorbehalten. Eine allgemeine Verpflichtung zur vollen Kompensation besteht im Rahmen der Bauleitplanung nicht; sie sollte jedoch im Interesse des Schutzes und der Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen im Rahmen der Abwägung nach Möglichkeit angestrebt werden.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft wird in der Regel einen zentralen Punkt der Planung ausmachen, so daß sie Niederschlag im Erläuterungsbericht bzw. in der Begründung finden müssen.

Nach § 9 Abs. 8 BauGB ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen, in der auch die wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzustellen sind. Zu den „wesentlichen Auswirkungen“ gehören auch solche auf Natur und Landschaft; deshalb werden regelmäßig zur Ermittlung von Umfang und Grad der Inanspruchnahme von Natur und Landschaft mögliche Minderungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Ausführungen in die Begründung aufzunehmen sein. Die Abwägung und ihr Ergebnis müssen in der Begründung ihren Niederschlag finden.

10.4.4 Entscheidungen über bestimmte Darstellungen oder Festsetzungen zum Ausgleich, Ersatz oder zur Minderung von zu erwartenden Eingriffen (§ 8a Abs. 1 Satz 2 BNatSchG)

Die Vorschrift stellt klar, daß in der Abwägung auch darüber zu entscheiden ist, mit Hilfe welcher Darstellungen und Festsetzungen nach §§ 5 und 9 BauGB die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden sollen.

Dabei wird es sich überwiegend um Darstellungen oder Festsetzungen handeln, die zu einer ökologischen Aufwertung von Flächen führen, damit diese die durch die Eingriffe zu erwartenden Beeinträchtigungen kompensieren können (qualitative Kompensation). In Betracht kommt daneben die planerische Sicherung und Aufwertung ansonsten gefährdeter Teile von Natur und Landschaft.

10.4.4.1 Mögliche Darstellungen im Flächennutzungsplan

Die Ermittlung der Belange von Natur und Landschaft und deren Berücksichtigung bei der Abwägung hat den Charakter des Flächennutzungsplans als vorbereitenden Bauleitplan und die Grobmaschigkeit sowie die fehlende Parzellenschärfe seiner Darstellungen zu berücksichtigen. Das bedeutet, daß der Flächennutzungsplan die Flächen für die einzelnen Nutzungen umweltverträglich zuordnet und als Instrument zur Sicherung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen geeignet ist. Folgende Darstellungen kommen insbesondere in Betracht:

- Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).
- Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB).
- Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB).
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB).

10.4.4.2 Mögliche Festsetzungen im Bebauungsplan

Als Ausgleich oder Ersatz möglicher Beeinträchtigungen kommt die Festsetzung von Flächen oder Maßnahmen in Betracht.

Als Festsetzungsmöglichkeiten im Bebauungsplan, mit denen die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt werden können, sind insbesondere zu nennen:

Die Festsetzung von

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB),
- Wasserflächen, soweit diese Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB),
- Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 Buchstabe b BauGB),
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, soweit solche Festsetzungen nicht nach anderen Vorschriften getroffen werden können sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB),
- Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

10.4.4.3 Beschränkung auf das Plangebiet

Unter Nummer 10.4.2.2 wurde bereits darauf hingewiesen, daß sich die Darstellungen und Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz auf das Plangebiet beschränken. Aus dem Umfang der zu erwartenden Beeinträchtigungen und den Möglichkeiten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kann sich u. U. die Notwendigkeit ergeben, den räumlichen Umgriff des Plangebiets größer zu fassen. Dies hängt auch von der Gesamtkonzeption der Gemeinde für die Entwicklung des Gemeindegebiets ab, die sich aus dem Flächennutzungsplan ergibt.

Rechtlich nicht geboten aber zulässig ist es, im Plangebiet nicht verwirklichte Ersatzmaßnahmen

men an anderer Stelle im Gemeindegebiet durch Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege vorzusehen und zu sichern (z. B. durch vertragliche Regelung). Dies kann insbesondere aus Gründen des flächensparenden Bauens und der wirtschaftlichen Ausnutzung vorhandener Infrastruktureinrichtungen Ergebnis der gemeindlichen Abwägung sein. Eine Zuordnung nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG und damit eine Kostenerstattung nach § 8a Abs. 4 und 5 BNatSchG ist für Maßnahmen außerhalb des Plangebiets nicht möglich.

Die Frage, ob ein Bebauungsplan mit einem räumlich getrennten Teilbereich (z. B. für die Kompensation der vorgesehenen Eingriffe) zulässig ist und ob in diesen Fällen eine Zuordnung nach § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG und damit eine Kostenerstattung nach § 8a Abs. 4 und 5 BNatSchG möglich ist, ist derzeit nicht geklärt. Es bleibt der Gemeinde unbenommen, die Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets mit anderen Regelungen abzusichern, z. B. durch städtebauliche Verträge.

10.4.4.4 Bedeutung einer Satzung nach § 8a Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG für den Detaillierungsgrad der Festsetzungen

Hinsichtlich des Detaillierungsgrades von Festsetzungen in Bebauungsplänen ist der Grundsatz der planerischen Zurückhaltung zu berücksichtigen. Diesem Grundsatz der planerischen Zurückhaltung dient z. B. auch die in § 8a Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG vorgesehene Satzung, nach der die Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet Grundsätze im Sinne von Standards für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen entsprechend den Festsetzungen der Bebauungspläne treffen kann. Der Bebauungsplan braucht daher nur die oben dargestellten allgemeinen Festsetzungen für Maßnahmen zum Ausgleich, Ersatz oder Minderung zu enthalten. Sie erfahren dann ihre Präzisierung durch die Satzung nach § 8a Abs. 5 BNatSchG.

10.4.4.5 Bedeutung eines Landschaftsplans (§ 8a Abs. 1 Satz 3 BNatSchG)

Die Vorschrift verdeutlicht, daß bei der Entscheidung über Darstellungen oder Festsetzungen für Ausgleich, Ersatz oder Minderung von zu erwartenden Eingriffen die Darstellungen und Festsetzungen der Landschaftspläne zu berücksichtigen sind. Dabei kann ein Landschaftsplan eine wichtige Grundlage bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sein:

- Bei der Ermittlung und Bewertung des vorhandenen Zustandes von Natur und Landschaft im Plangebiet (siehe Nr. 10.4.2) und
- bei den aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege für erforderlich gehaltenen Maßnahmen zum Ausgleich, Ersatz oder Minderung der zu erwartenden Eingriffe.

10.4.5 Die Zuordnung von Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz zu den Grundstücksflächen (§ 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)

Während durch § 8a Abs. 1 Satz 1 und 2 BNatSchG der abschließende Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten in einem Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 BauGB nicht erweitert oder ergänzt wird, eröffnet § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG die über § 9 BauGB hinausgehende Möglichkeit, Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im sonstigen Geltungsbereich eines Bebauungsplans - d. h. außerhalb der Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind - diesen Grundstücksflächen zuzuordnen. Diese Zuordnungsmöglichkeit ist für den weiteren Vollzug dieser Festsetzungen von Bedeutung. Sie soll sicherstellen, daß innerhalb des Plangebiets ein Zusammenhang zwischen Festsetzungen für Eingriffe (z. B. Bauvorhaben) und Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen möglich ist. Größere zusammenhängende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können so mehreren festgesetzten Flächen mit

Eingriffsfolgen zugeordnet werden (sog. Sammel-, Ausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen). Den Gemeinden wird auf diese Weise die Möglichkeit eröffnet, ein städtebauliches Gesamtkonzept für den Planbereich auch hinsichtlich der Zuordnung von Flächen mit Eingriffsfolgen und Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen.

Nur eine im Bebauungsplan vorgenommene Zuordnung ermöglicht es, die Festsetzungen mit Hilfe der Instrumente des § 8a Abs. 3 bis 5 BNatSchG zu verwirklichen.

Die Zuordnung erfolgt i. d. R. durch zeichnerische oder textliche Festsetzung, indem bestimmt wird, welche Festsetzung für Flächen oder Maßnahmen als Ausgleich oder Ersatz von zu erwartenden Eingriffen auf welchen z. B. für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen dienen sollen.

Diese Zuordnung hat den Grundsatz der Gleichbehandlung vergleichbarer Sachverhalte zu beachten. Das bedeutet u. a.:

- Es sind bei annähernd gleicher Eingriffsqualität alle Flächen im Plangebiet einzubeziehen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, für die der im Plangebiet generell angestrebte Grad an Ausgleich oder Ersatz nicht annähernd durch entsprechende Festsetzungen auf den Flächen selbst oder auf sonstige Weise (z. B. im Rahmen eines Folgekostenvertrages) gesichert ist.
- Zu den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, gehören neben den Bauflächen und den Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen auch die Verkehrsflächen. Dabei sind die Flächen für Nebenanlagen wie Bauflächen zu behandeln. Bei den örtlichen Verkehrsflächen bedarf es keiner Zuordnung, da die Erstellung nach § 123 Abs. 1 BauGB Aufgabe der Gemeinde ist. Nur dürfen dann die Maßnahmen, die dem Ausgleich oder Ersatz für die örtlichen Verkehrsflächen dienen sollen, nicht zugleich anderen Bauflächen zugeordnet werden.
- Da die Festsetzungen in einem Bebauungsplan i. d. R. flächenscharf, aber nicht grundstücks-scharf sind und die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe und der daraus für Ausgleich oder Ersatz abzuleitenden Festsetzungen i. d. R. nur anhand von Prognosen und Bewertungen getroffen werden, gilt dieser der Bauleitplanung immanente Maßstab entsprechend für die Gleichbehandlung bei der Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzflächen zu den Eingriffsflächen. Eine Einzelfallgerechtigkeit für jedes einzelne spätere Baugrundstück ist im Rahmen der Bebauungsplanung nicht leistbar.
- Es kann sich in geeigneten Fällen daher empfehlen, alle einzubeziehenden Bauflächen allen Sammel-, Ausgleichs- und Sammelersatzmaßnahmen im Plangebiet zuzuordnen.

10.5 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei planfeststellungsersetzenden Bebauungsplänen (§ 8a Abs. 8 BNatSchG)

Die Vorschrift bestimmt, daß die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entsprechend § 8 BNatSchG auf Bebauungsplanverfahren, die eine Planfeststellung ersetzen, wie z. B. für eine Bundesfernstraße nach § 17 FStrG, in vollem Umfang Anwendung findet. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der Ausgleichs- und Ersatzpflicht, die bei diesen Bebauungsplänen nicht der bauleitplanerischen Abwägung zugänglich sind. Der erforderliche Ausgleich und Ersatz ist auch durch eine ergänzende Planfeststellung möglich. Ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht auf das ansonsten durch Planfeststellung zuzulassende Vorhaben beschränkt, sondern umfaßt der Plan auch angrenzende Bereiche, ist insoweit § 8a Abs. 1 BNatSchG anzuwenden.

Durch diese Regelung soll sichergestellt werden, daß der Umfang der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, z. B. bei der Planung einer Bundesfernstraße, nicht von der

Wahl der Form - Planfeststellung oder Bebauungsplan - abhängig ist.

- 10.6 Entsprechende Anwendung der Vorschriften für die Bauleitplanung auf andere städtebauliche Satzungen (§ 8a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG)

Die Vorschrift überträgt die Grundsätze der Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung auf zwei andere städtebauliche Satzungen. Dies sind die erweiterte Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG und die Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG. Auf andere städtebauliche Satzungen ist die Vorschrift nicht entsprechend anzuwenden.

- 10.6.1 Erweiterte Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

Die sog. Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, die in ihrem Anwendungsbereich durch § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG erweitert wird, ist keine selbständige Satzung. Sie kann nur in Verbindung mit einer Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder mit einer Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Die entsprechende Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf diese erweiterte Abrundungssatzung bedeutet daher, daß nur die einzubeziehenden Außenbereichsflächen der entsprechenden Anwendung des § 8a Abs. 1 BNatSchG unterliegen; auf die übrigen Flächen des im Zusammenhang bebauten oder zu entwickelnden Ortsteils trifft dies nicht zu.

- 10.6.2 Satzungen über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG

Hinsichtlich dieser Satzung gelten materiell die gleichen Grundsätze wie für einen Bebauungsplan (§ 7 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG). Dies gilt uneingeschränkt auch für die Anwendung des § 8a Abs. 1 BNatSchG. Soweit es sich um ein Vorhaben nur eines Vorhabenträgers handelt, erübrigt sich eine Zuordnung entsprechend § 8a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG. Die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollte bereits zum Gegenstand des Durchführungsvertrages zwischen Gemeinde und Vorhabenträger gemacht werden.

- 10.7 Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Vorhaben-Genehmigung (§ 8a Abs. 2 und 6 BNatSchG)

Die Bedeutung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Zulässigkeit von Vorhaben nach dem Baugesetzbuch bzw. dem Maßnahmen-gesetz zum Baugesetzbuch ist im Bundesnaturschutzgesetz wie folgt geregelt:

- Für Vorhaben nach § 30 BauGB in Gebieten mit Bebauungsplan in § 8a Abs. 2 BNatSchG,
- für Vorhaben nach § 33 BauGB in einem Gebiet, für das sich ein Bebauungsplan in Aufstellung befindet, in § 8a Abs. 2 BNatSchG,
- für Vorhaben nach § 34 BauGB im unbeplanten Innenbereich in § 8a Abs. 6 BNatSchG,
- für Vorhaben in einer erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in § 8a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG,
- für Vorhaben in einem Gebiet einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG in § 8a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG.

Vorhaben, die zusätzlich einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB evtl. in Verbindung mit § 4 Abs. 1a BauGB-MaßnahmenG bedürfen, sind im Sinne der Vorschrift entweder Vorhaben nach § 30 BauGB oder § 34 BauGB; § 31 BauGB enthält insoweit keine eigenständige Zulässigkeitsgrundlage. Auch in diesen Fällen ist ausschließlich die Festsetzung des Bebauungsplans maßgeblich.

Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB sind von § 8a BNatSchG nicht erfaßt; auf sie sind die landesrechtlichen Vorschriften entsprechend §§ 4 bis 6 LG weiter anzuwenden. Dabei ist jedoch z. B. bei privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Abwägung entsprechend § 4 Abs. 5 LG (siehe Nr. 10.3) zu berücksichtigen, daß das Baugesetzbuch diesen Vorhaben eine besondere Rangstellung einräumt. Bei begünstigten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 4 BauGB und § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG wird es häufig am Tatbestand eines Eingriffs fehlen, weil es sich überwiegend um Maßnahmen im baulichen Bestand handelt, durch die weder der Naturhaushalt noch das Landschaftsbild beeinträchtigt wird.

- 10.7.1 Vorhaben nach §§ 30 und 33 BauGB (§ 8a Abs. 2 und § 8c Nr. 1 BNatSchG)

Auf Vorhaben in Gebieten mit qualifiziertem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB und bei Vorhaben während der Planaufstellung nach § 33 BauGB sind die drei Handlungspflichten der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (Vermeidungsgebot, Ausgleichspflicht, Ersatzpflicht, siehe Nr. 10.3) nur insoweit anzuwenden, als sie im Bebauungsplan oder im Entwurf des Bebauungsplans zu entsprechenden Festsetzungen auf den Grundstücksflächen oder den Grundstücksflächen zugeordnete Festsetzungen im Plangebiet nach § 8a Abs. 1 BNatSchG geführt haben. Enthält der Bebauungsplan oder sein Entwurf keine solchen Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz auf den Bauflächen oder hat er solche Festsetzungen im übrigen Plangebiet den Bauflächen nicht zugeordnet, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 4 bis 6 LG bei den davon betroffenen Vorhaben nicht anzuwenden.

§ 8c Nr. 1 BNatSchG bestimmt, daß diese Grundsätze auch für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen gelten, die vor dem 1. Mai 1993 in Kraft getreten sind.

Dies bedeutet im Ergebnis, daß die Zulässigkeit von Vorhaben, die sich nach § 30 Abs. 1 oder § 33 BauGB beurteilen, durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung weder in Frage gestellt, noch modifiziert werden kann. Ausschlaggebend sind allein die Festsetzungen im Bebauungsplan, die dem Ausgleich oder Ersatz von zu erwartenden Eingriffen dienen. Es bedarf daher im Baugenehmigungsverfahren oder einem sonstigen Zulassungsverfahren, wie dem immissions-schutzrechtlichen Genehmigungsverfahren, keiner erneuten Prüfung der einzelnen Elemente der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung.

Diese Grundsätze gelten auch, wenn sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach § 30 Abs. 1 oder § 33 BauGB i. V. m. § 31 BauGB beurteilt, weil zusätzlich eine Ausnahme oder Befreiung erforderlich ist (siehe Nr. 10.7.1). Auch in diesen Fällen ergibt sich der Umfang, in dem die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bei der Realisierung des Vorhabens zu berücksichtigen ist, ausschließlich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans. Zu den Grundzügen der Planung als Grenze der Befreiungsmöglichkeit gehört jedoch auch die Grundkonzeption für Ausgleich und Ersatz im Plangebiet.

Bei Vorhaben im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB gilt folgendes:

- Enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz, beurteilt sich die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf das Vorhaben nach § 8a Abs. 2 BNatSchG unabhängig davon, ob sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens im übrigen nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt.
- Enthält der einfache Bebauungsplan keine Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz, beurteilt sich die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung entweder nach § 8a

Abs. 6 BNatSchG (in Fällen nach § 34 BauGB) oder nach §§ 4 bis 6 LG (in Fällen nach § 35 BauGB).

10.7.2 Vorhaben nach § 34 BauGB (§ 8a Abs. 6 BNatSchG)

Vorhaben in unbeplanten Innenbereichen nach § 34 BauGB sind entsprechend der gesetzlichen Regelung in § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriffe anzusehen.

10.7.3 Vorhaben im Geltungsbereich einer erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG (§ 8a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG)

Vorhaben in einer sog. Abrundungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beurteilen sich hinsichtlich ihrer Zulässigkeit nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. Sie wären damit nach § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht als Eingriffe anzusehen. Davon enthält § 8a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG jedoch eine Ausnahme für Vorhaben im Geltungsbereich einer erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG. Bei dieser erweiterten Abrundungssatzung handelt es sich nicht um eine eigenständige Satzung, sie wird vielmehr nur im Zusammenhang mit einer sog. Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB oder einer sog. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB erlassen. Im einzelnen gilt folgendes:

- Vorhaben im Bereich einer Abgrenzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 BauGB, auf die nach § 8a Abs. 6 BNatSchG die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung findet. Soweit in eine solche Abgrenzungssatzung Außenbereichsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG einbezogen werden, sind Vorhaben auf diesen Flächen hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie Vorhaben nach § 30 BauGB zu behandeln, obwohl sich die Zulässigkeit der Vorhaben auch auf diesen Flächen nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB i. V. m. den Festsetzungen der Satzung beurteilt. Das naturschutzrechtliche Vermeidungsgebot, die Ausgleichs- und Ersatzpflicht finden daher nur insoweit Anwendung, als in der Satzung entsprechende Festsetzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB getroffen worden sind. Sind solche Festsetzungen nicht getroffen, oder ist eine Zuordnung bei Sammelausgleichs- oder ersatzmaßnahmen unterblieben, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung insgesamt nicht anzuwenden.

- Auf Vorhaben innerhalb einer sog. Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB findet die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung keine Anwendung, weil es sich insoweit nach § 8a Abs. 6 BNatSchG nicht um Eingriffe handelt. Vorhaben innerhalb einer solchen Entwicklungssatzung beurteilen sich nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB. Soweit in eine solche Entwicklungssatzung Außenbereichsflächen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG einbezogen worden sind, gelten für Vorhaben auf diesen Flächen die gleichen Grundsätze wie für Vorhaben, die sich nach § 30 BauGB beurteilen.

10.7.4 Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG (§ 8a Abs. 4 Satz 4 BNatSchG)

Vorhaben im Geltungsbereich einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG werden hinsichtlich der Beachtlichkeit der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wie Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans nach § 30 BauGB behandelt. Insoweit kann auf das oben zu Nummer 10.7.1 Gesagte verwiesen werden. Dabei ist jedoch zu beachten, daß die Verwirklichung von Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz von zu erwartenden Eingriffen in der Regel im Rahmen des Durchfüh-

rungsvertrages zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt ist und damit keiner besonderen Vollzugsmaßnahme mehr bedarf.

10.8 Vollzug der Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Bebauungsplänen, bei erweiterten Abrundungssatzungen und bei Vorhaben- und Erschließungsplänen (§ 8a Abs. 3 bis 5 BNatSchG)

Die Vorschrift regelt die Frage, wie die im Bebauungsplan für Ausgleich, Ersatz oder Minderung von zu erwartenden Eingriffen getroffenen Festsetzungen vollzogen werden, damit der im Bebauungsplan vorgesehene Ausgleich oder Ersatz realisiert wird.

10.8.1 Das Verursacherprinzip (§ 8a Abs. 3 Satz 1 BNatSchG)

Die Regelung hält am Verursacherprinzip der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung fest. Danach ist zur Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Verursacher des Eingriffs verpflichtet. Hinsichtlich der Realisierung von Festsetzungen unterscheidet das Gesetz zwischen

- Festsetzungen auf Bauflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind (s. Nr. 10.8.2) und
- Festsetzungen im übrigen Plangebiet, die den Bauflächen zugeordnet sind (s. Nr. 10.8.3).

10.8.2 Festsetzungen auf den Bauflächen

Die Durchführung von Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz auf den Flächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ist im Gesetz nicht gesondert geregelt. Diese Festsetzungen werden – wie andere Festsetzungen auf den Bauflächen auch – dem Bauherrn im Wege von Nebenbestimmungen zur Baugenehmigung aufgegeben, sofern sie nicht bereits Gegenstand des Bauantrags sind. Hieraus ergibt sich, daß die Realisierung dieser Festsetzungen vom Bauherrn oder Eigentümer erst verlangt wird, wenn dieser den Bau oder Eingriff durchführt.

10.8.3 Festsetzungen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, die den Bauflächen zugeordnet sind (§ 8a Abs. 3 Satz 2 und 3 BNatSchG)

Grundsätzlich anders verhält es sich mit den den Bauflächen zugeordneten Festsetzungen für Ausgleich oder Ersatz. Diese sog. Sammelausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen können in aller Regel nur einheitlich durchgeführt werden. Regelmäßig scheidet es aus, daß den Bauherren im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren aufgegeben wird, einen bestimmten Teil oder Abschnitt dieser Maßnahmen durchzuführen. Auch wird es in der Regel nicht sinnvoll sein, daß die Maßnahmen erst verwirklicht werden, wenn das letzte zugeordnete Bauvorhaben realisiert wird. § 8a Abs. 3 Satz 2 BNatSchG entkoppelt daher den Vollzug solcher Sammelausgleichs- und Sammelersatzmaßnahmen vom Baugenehmigungsverfahren oder sonstigen Vorhaben-Zulassungsverfahren. Die Vorschrift bestimmt, daß solche Festsetzungen für Maßnahmen von der Gemeinde anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchgeführt werden sollen.

Eine solche Verpflichtung der Gemeinde ist immer dann anzunehmen, wenn die Durchführung der Maßnahmen nicht auf andere Weise gesichert ist. Als eine solche anderweitige Sicherung kommen insbesondere städtebauliche Verträge (z. B. Folgekostenvertrag nach § 6 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG) in Betracht. Während der Gemeinde bei der Frage, ob sie die Sammelausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen den Flächen zuordnet, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, ein Ermessen zusteht (siehe Nr. 10.4.5), geht der Gesetzgeber beim Vollzug solcher zugeordneten Festsetzungen regelmäßig von einer Verpflichtung der Gemeinde zur Durchführung der Maßnahmen aus, wenn die Realisierung dieser Festsetzungen auf andere Weise nicht gesichert ist.

Hinsichtlich des Zeitpunkts der Maßnahmen-durchführung durch die Gemeinde bestimmt § 8a Abs. 3 Satz 3 BNatSchG, daß die Sammelausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen bereits vor dem (letzten) Eingriff durchgeführt werden können, wenn dies aus städtebaulichen Gründen oder aus Gründen des Naturschutzes erforderlich ist. Städtebauliche Gründe können sich insbesondere ergeben aus einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Gebiets und einem geordneten Vollzug des Bebauungsplans. Aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege kann eine vorgesehene Durchführung der Maßnahmen z. B. erforderlich sein, wenn der Lebensraum bedrohter Pflanzen- oder Tierarten auf zuvor zu schaffenden Ersatzbiotopen sichergestellt werden soll.

Wird eine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme durchgeführt, bevor auf einem oder mehreren zugeordneten Grundstücken die baulichen oder sonstigen Vorhaben realisiert werden, können von der Gemeinde die Kosten erst geltend gemacht werden, wenn die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, baulich oder gewerblich genutzt werden können. Dies entspricht der Regelung des Erschließungsbeitragsrechts in § 133 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Art und Umfang der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme ergeben sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans evtl. in Verbindung mit der gemeindlichen Satzung nach § 8a Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG.

10.8.4 Entkoppelung der Vorhaben-Genehmigungsverfahren vom Vollzug der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme

Die vorstehend dargestellte Entkoppelung des Vollzugs der Sammelausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen von den Einzelvorhaben-Genehmigungsverfahren auf den zugeordneten Bauflächen hat folgende Konsequenzen:

- Die Zulässigkeit eines Vorhabens nach §§ 30 oder 33 BauGB - sowie § 4 Abs. 2a und § 7 BauGB-MaßnahmenG - kann nicht deshalb verneint und die Baugenehmigung versagt werden, weil die zugeordneten Sammelausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen noch nicht verwirklicht sind.
- Die Zulässigkeit der von der Zuordnung erfaßten Vorhaben im Baugenehmigungsverfahren wird auch nicht dadurch beeinflusst, daß zu diesem Zeitpunkt die Durchführung der Sammelausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen aus Rechtsgründen noch nicht gesichert ist, weil die Gemeinde z. B. noch nicht Eigentümer der entsprechenden Grundstücksflächen ist oder die Durchführung der Maßnahmen durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Eigentümer der Flächen rechtlich noch nicht gesichert ist. Durch die Entkoppelung des Vollzugs der Sammelausgleichs- und Sammelersatzmaßnahmen von den Vorhaben-Genehmigungsverfahren wurde der Vollzug der Sammelausgleichs- oder Sammelersatzmaßnahmen von den Vorhaben-Genehmigungen verselbstständigt.
- Die Verpflichtung der Vorhabenträger zum Ausgleich und Ersatz hinsichtlich dieser Sammelausgleichs- und Sammelersatzmaßnahmen entsteht nicht erst mit der Durchführung der Vorhaben und erlischt auch nicht mit der Durchführung der Vorhaben.
- Das Gesetz sieht die Durchführung der Sammelausgleichs- und Sammelersatzmaßnahmen dadurch als ausreichend gesichert an, daß der Gemeinde aufgegeben ist, diese auf Kosten der Vorhabenträger oder Eigentümer durchzuführen, sofern die Durchführung dieser Maßnahmen nicht auf andere Weise gesichert ist. Diese Verpflichtung kann mit Mitteln der Kommunal-aufsicht durchgesetzt werden.

10.8.5 Verteilung der Kosten für von der Gemeinde durchgeführte Sammelausgleichs- und Sammelersatzmaßnahmen

§ 8a Abs. 5 Satz 1 BNatSchG legt die Maßstäbe fest, nach denen die Kosten für die von der Gemeinde durchgeführten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach Absatz 3 auf die zugeordneten Grundstücke zu verteilen sind. Ausgangspunkt ist der Grundsatz der vollen Verteilung der Kosten auf die zugeordneten Grundstücke. Eine Eigenbeteiligung der Gemeinde ist ausdrücklich nicht vorgesehen. Eine solche kommt jedoch dann in Betracht, wenn von den zugeordneten Flächen auch einzelne im Eigentum der Gemeinde stehen oder es sich z. B. um Verkehrsflächen handelt. In diesen Fällen ist die Gemeinde wie jeder andere Bauherr oder Eigentümer an den Kosten zu beteiligen. Im Falle von Verkehrsflächen oder Flächen für sonstige Erschließungsanlagen kann die Gemeinde die auf sie entfallenden Kostenanteile in den Erschließungsaufwand nach § 128 Abs. 1 BauGB mit einbeziehen. Es handelt sich um notwendige Folgekosten für die erstmalige Herstellung einer Erschließungsanlage.

Hinsichtlich der Verteilungsmaßstäbe enthält das Gesetz in § 8a Abs. 4 Satz 2 BNatSchG drei Möglichkeiten, die miteinander verbunden werden können. Dabei handelt es sich um:

- die überbaubare Grundstücksfläche (§ 23 BauNVO),
- die zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 2 BauNVO 1990),
- die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen.

Der Verteilungsmaßstab sollte nach Praktikabilitätsgesichtspunkten gewählt werden. Ist davon auszugehen, daß die Wertigkeit der Flächen im Plangebiet hinsichtlich Natur und Landschaft etwa gleich ist, sollte die zulässige Grundfläche oder die überbaubare Grundstücksfläche als Verteilungsmaßstab gewählt werden. Ist die Wertigkeit der Flächen im Plangebiet im Hinblick auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild deutlich unterschiedlich (die eine Hälfte des Plangebiets war z. B. ein ehemaliges Maisfeld, die andere Hälfte eine Feuchtwiese), kann es angezeigt sein, als Verteilungsmaßstab auch die Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen ganz oder teilweise heranzuziehen.

Bei den Verteilungsmaßstäben der überbaubaren Grundstücksfläche und der zulässigen Grundfläche ist allein auf die Festsetzungen im Bebauungsplan, in der Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan oder - in Fällen einer erweiterten Abrundungssatzung - auf das sich aus dem angrenzenden Bereich ergebende Maß der Nutzung abzustellen. Unberücksichtigt bleiben muß, ob der Bauherr diese Baurechte mit seinem Vorhaben auch voll ausschöpft (Fall der Unterschreitung) oder z. B. im Wege einer Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB geringfügig überschreitet (Fall der Überschreitung). Diese Vereinfachung des Abrechnungsverfahrens zu Lasten einer stärkeren Einzelfallgerechtigkeit soll dazu beitragen, die Verwaltungskosten und die Prozeßanfälligkeit der Verteilung nicht zusätzlich zu erhöhen. Diese Grundsätze gelten auch beim Maßstab der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen, da z. B. im Unterschreitensfall weitere Anbauten rechtlich zulässig bleiben, dann aber keine erneuten Ausgleichs- und Ersatzpflichten auslösen.

10.8.6 Konkretisierung der Kostenerstattung durch gemeindliche Satzungen (§ 8a Abs. 5 BNatSchG)

Der Vollzug der Kostenerstattung für die von der Gemeinde durchgeführten Sammelausgleichs- und Sammelersatzmaßnahmen wird durch die Möglichkeit nach § 8a Abs. 5 BNatSchG konkretisiert, eine gemeindeweite Satzung zu erlassen. Diese Satzung kann Aussagen enthalten über:

- den Umfang der Kostenerstattung,
- die Art der Kostenermittlung und die Höhe des Einheitssatzes,
- die Verteilung der Kosten einschließlich einer Pauschalierung der Schwere der zu erwartenden

den Beeinträchtigungen nach Biotop- und Nutzungstypen,

- die Möglichkeit von Vorauszahlungen und
- die Fälligkeit des Kostenerstattungsbetrages.

Durch entsprechende Verweisungen auf die Vorschriften des Erschließungsbeitragsrechts, des Baugesetzbuchs hat der Gesetzgeber versucht, diese Satzung durch Rückgriffe auf bewährte Rechtsgrundsätze praktikabel auszugestalten.

Die kommunalen Spitzenverbände haben eine Mustersatzung zu § 8 a Abs. 5 BNatSchG mit umfangreichen Erläuterungen erarbeitet.

- 10.9 Beteiligung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde im Vorhaben-Genehmigungsverfahren (§ 8 a Abs. 7 BNatSchG)

Die Beteiligung der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde bei der Genehmigung von Vorhaben ist in § 8 a Abs. 7 BNatSchG bundesrechtlich weitgehend abschließend geregelt. Es handelt sich insoweit um eine Spezialvorschrift zu § 8 Abs. 5 BNatSchG.

- 10.9.1 Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, erweiterten Abrundungssatzungen und Vorhaben- und Erschließungsplänen

Eine Beteiligung im Sinne eines Benehmens ist nach § 8 a Abs. 7 Satz 3 BNatSchG nicht erforderlich bei Vorhaben nach § 30 BauGB in einem Gebiet mit Bebauungsplan und bei Vorhaben nach § 33 BauGB in einem Gebiet, in dem sich ein Bebauungsplan in der Aufstellung befindet. Dies gilt auch dann, wenn zugleich über eine Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB zu entscheiden ist. Kein Benehmen ist ferner erforderlich bei Vorhaben auf ehemaligen Außenbereichsflächen in einer erweiterten Abrundungssatzung nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG und bei Vorhaben in einem Gebiet mit einer Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG. In diesen Fällen ist die untere Landschaftsbehörde bereits im Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 BauGB beteiligt worden. Da im Vorhaben-Genehmigungsverfahren keine erneute Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung stattfindet, bedarf es keines zusätzlichen Beteiligungsverfahrens der unteren Landschaftsbehörde mehr.

- 10.9.2 Vorhaben im unbeplanten Innenbereich

Bei Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB ist eine Benehmensregelung nur vorgesehen bei Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen. Bei Entscheidungen über die Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen (siehe § 29 Satz 1 BauGB) ist ein Benehmen nicht erforderlich, weil diese Vorhaben regelmäßig nicht mit Beeinträchtigungen des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes verbunden sind. Diese Beteiligungsregelung ist vorgesehen, obwohl nach § 8 a Abs. 6 BNatSchG Vorhaben im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB kraft gesetzlicher Regelung keinen Eingriff darstellen. Die Benehmensregelung soll der unteren Landschaftsbehörde nur die Möglichkeit der Prüfung eröffnen, ob sie ggf. mit eigenen rechtlichen Mitteln (z. B. Unterschutzstellung als geschützter Landschaftsbestandteil) eingreifen will. Eine Mitwirkung an der baurechtlichen Entscheidung über die Zulässigkeit des Vorhabens steht ihr nicht zu.

Nach dem Sinn und Zweck dieser Beteiligungsregelung bestehen auch unter dem Gesichtspunkt der Verwaltungsvereinfachung keine Bedenken, wenn die zuständige untere Landschaftsbehörde gegenüber der zuständigen Bauaufsichtsbehörde erklärt, daß für bestimmte Teile des Gemeindegebietes das Benehmen als hergestellt gilt und es keiner weiteren Beteiligung mehr bedarf.

Durch § 8 a Abs. 7 Satz 2 BNatSchG ist die Benehmensregelung in Fällen der Errichtung einer baulichen Anlage im unbeplanten Innenbereich

nach § 34 BauGB mit einer Ausschußfrist verbunden.

- 10.9.3 Vorhaben im Außenbereich

Ein Benehmen mit der für Naturschutz und Landschaftspflege zuständigen Behörde ist vorgesehen bei allen Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, was auch begünstigte Vorhaben zu Wohnzwecken nach § 4 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG und Vorhaben in einer sog. Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG mit einschließt. Hierzu wird auf den Gem. RdErl. d. Ministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten u. d. Ministers für Landes- und Stadtentwicklung v. 25. 8. 1982 (SMBL. NW. S. 791) - Zusammenarbeit zwischen Landschaftsbehörden und Bauaufsichtsbehörden - hingewiesen.

- 10.9.4 Genehmigung nach § 6 Abs. 4 LG

Für Vorhaben im Außenbereich, die nach der Landesbauordnung keiner Genehmigung bedürfen, ist nach § 6 Abs. 4 LG und unter den dort genannten Voraussetzungen eine Genehmigung der unteren Landschaftsbehörde erforderlich, die die nach § 4 Abs. 4 und 5 und § 5 LG notwendigen Entscheidungen trifft.

Genehmigungsfreie Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen, erweiterten Abrundungssatzungen und Vorhaben- und Erschließungsplänen (Nr. 10.9.1) und Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (Nr. 10.9.2) unterliegen § 6 Abs. 4 LG nicht.

- 11 Umweltverträglichkeitsprüfung

- 11.1 Einführung

Das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz ändert in Artikel 11 die Rechtsgrundlagen für die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem UVPG in der Bauleitplanung und bei anderen städtebaulichen Satzungen in folgenden Punkten:

- Der Anwendungsbereich der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG wird auf bestimmte vorhabenbezogene Bebauungspläne und Satzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan eingegrenzt (§ 2 Abs. 3 Nr. 3, 1. Alt. und 4 UVPG).
- Die Geltung von § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 UVPG wird für diese Satzungsverfahren angeordnet und damit die Verpflichtung zu einer sog. „umweltinternen“ Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen eines Vorhabens auf die Umwelt, bei vorgelagerten Verfahren entsprechend dem Planungsstand (§ 17 Satz 2 UVPG).
- Die Vorhaben-Zulassungsverfahren werden um die bereits auf der Ebene des Bauleitplanverfahrens durchgeführte UVP entlastet (§ 17 Satz 3 UVPG).
- Die UVP-Verwaltungsvorschrift wird teilweise anwendbar (§ 20 Nr. 1 i. V. m. § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG).

- 11.2 Anwendungsbereich

Neben den bisher schon vom UVPG erfaßten, ein Planfeststellungsverfahren ersetzenden Bebauungsplänen (§ 2 Abs. 3 Nr. 3, 2. Alt. UVPG) sind künftig gem. § 2 Abs. 3 Nr. 1, 1. Alt. UVPG solche Bebauungspläne einer Umweltverträglichkeitsprüfung zu unterziehen, durch die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG begründet werden soll. Diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplänen gleichgestellt sind die nunmehr im gesamten Bundesgebiet zulässigen Satzungen über einen Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 7 BauGB-MaßnahmenG für uvp-pflichtige Vorhaben (§ 2 Abs. 3 Nr. 4 UVPG).

Uvp-pflichtig sind damit:

- Bebauungspläne, durch die die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmter Vorhaben

im Sinne der Anlage zu § 3 UVPG begründet werden soll. Hiervon erfaßt werden insbesondere solche Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, die den Standort für nach den §§ 4 ff. BImSchG zuzulassende konkrete Vorhaben (Nummer 1 der Anlage zu § 3 UVPG) festsetzen sollen. Nicht erfaßt werden dagegen Flächennutzungspläne und Bebauungspläne für Industrie- und Gewerbegebiete, bei denen im Sinne einer Angebotsplanung noch nicht feststeht, ob uvp-pflichtige Vorhaben dort realisiert werden sollen.

- Bebauungspläne, die die Errichtung von Feriendörfern, Hotelkomplexen und sonstigen großen Einrichtungen für die Ferien- und Fremdenbeherbergung im Sinne der Nummer 15 zu § 3 UVPG vorbereiten. Von einem Feriendorf, Hotelkomplex oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung ist bei einer Ansiedlung im bisherigen Außenbereich (§ 19 Abs. 1 Nr. 3 BauGB) in der Regel dann auszugehen, wenn die beabsichtigte Anlage eine Bettenzahl von 300 oder eine Gästezimmerzahl von 200 überschreitet. Bei einer geringeren Betten- oder Gästezimmerzahl ist ebenfalls hiervon auszugehen, wenn entweder eine besonders flächenbeanspruchende Bauweise, wie z. B. eine Bungalowbauweise oder im größeren Umfang flächenbeanspruchende Nebenanlagen, wie z. B. Freizeitanlagen beabsichtigt sind. Ein Hotel, das im bereits beplanten oder im unbeplanten Innenbereich angesiedelt werden soll, dient in der Regel nicht der Ferien- und Fremdenbeherbergung im Sinne der Nummer 15 der Anlage zu § 3 UVPG.
- Bebauungspläne, die Festsetzungen für Bundesfernstraßen (Nummer 8 der Anlage zu § 3 UVPG) oder für Straßenbahntrassen (Nummer 11 der Anlage zu § 3 UVPG) enthalten.
- Satzungen über Vorhaben- und Erschließungspläne für die im 1. und 2. Spiegelstrich genannten Vorhaben.

11.3 Verfahren der Umweltverträglichkeitsprüfung

Das Verfahren zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung der Bebauungspläne richtet sich nach den §§ 1 bis 4 und 8 bis 13 BauGB, das Satzungsverfahren über Vorhaben- und Erschließungspläne nach § 7 BauGB-MaßnahmenG.

11.3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung als unselbständiger Verfahrensbestandteil

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens der Bebauungspläne oder der Satzungsverfahren über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ist als unselbständiger Bestandteil eine Umweltverträglichkeitsprüfung durch Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf

- Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft, einschließlich der jeweiligen Wechselwirkungen,
- Kultur und sonstige Sachgüter

unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durchzuführen (vgl. § 2 Abs. 1 Satz 1 bis 3 UVPG). Die Durchführung der nach § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG gebotenen Verfahrensschritte des Ermitteln, Beschreibens und Bewertens der Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt darf dabei nicht vorab die anderen im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu prüfenden Belange einbeziehen, sondern ist der nach § 1 Abs. 6 BauGB gebotenen Abwägung aller Belange als Zwischenschritt vorgeordnet.

11.3.2 Ergänzende Anwendungen von Verfahrensvorschriften des UVPG

Die Durchführung einer bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung soll zugleich das nachfolgende Zulassungsverfahren entsprechend entlasten; die Prüfung der Umweltverträglichkeit

im nachfolgenden Zulassungsverfahren soll daher auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden (§ 17 Satz 3 UVPG). Dies setzt voraus, daß die im Rahmen der bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführenden Verfahrensschritte denen der Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Vorhaben-Zulassungsverfahren vergleichbar sein müssen. Soweit für die Bauleitplanung keine eigenständigen Verfahrensregeln (wie z. B. über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung - §§ 3 und 4 BauGB) bestehen, können ergänzend die entsprechenden Vorschriften der § 5 UVPG (Unterrichtung über den voraussichtlichen Untersuchungsrahmen), § 6 UVPG (Unterlagen des Trägers des Vorhabens) und § 11 UVPG (zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen) herangezogen werden. § 8 UVPG (grenzüberschreitende Behördenbeteiligung) kommt aufgrund ausdrücklicher Regelung in § 17 Satz 2 UVPG unmittelbar zur Anwendung.

11.4 Maßstäbe für die Bewertung der Umweltverträglichkeit

Maßstäbe für die Bewertung der bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen der Vorhaben sind unter Beachtung der Anforderungen von § 2 Abs. 1 Satz 2 UVPG die gesetzlichen Umweltauflagen, die sich aus den Belangen des Umweltschutzes nach § 1 BauGB ergeben, in Verbindung mit den hierzu ergangenen Rechts- und Verwaltungsvorschriften.

Maßstäbe können daher sein:

- das allgemeine Ziel des § 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB, nach dem der Bauleitplan dazu beitragen soll, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln,
- die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB,
- die sog. Bodenschutzklausel nach § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB,
- umweltbezogene Ziele der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB,
- umweltbezogene Darstellungen in Flächennutzungsplänen gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5, 6, 9 und 10 BauGB,
- umweltbezogene Aussagen in Fachplänen des Naturschutz-, Wasser- und Immissionsschutzrechtes, soweit sie für die bauleitplanerische Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB von Bedeutung sind,
- die Eingriffsregelung nach § 8a Abs. 1 BNatSchG,
- der Planungsleitsatz des § 50 BImSchG.

Darüber hinaus kann es im Hinblick auf eine Harmonisierung mit der Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren ratsam sein, die dort geltenden umweltbezogenen Tatbestandsmerkmale zur Ausfüllung der Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 7 BauGB heranzuziehen, soweit sie bereits für die bauplanerische Umweltverträglichkeitsprüfung von Bedeutung sind.

11.5 Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend dem Planungsstand

Die Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung erfolgt entsprechend dem Planungsstand des Vorhabens (§ 17 Satz 2 UVPG). Sie bezieht sich damit auf die nach dem Planungsstand erkennbaren, bauplanerisch bedeutsamen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Dies gilt auch dann, wenn - wie bei den Vorhaben der Nummer 15 der Anlage zu § 3 UVPG - im nachfolgenden Genehmigungsverfahren eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht vorgeschrieben ist.

Bei Bebauungsplänen, die eine Planfeststellung ersetzen, ist dagegen eine alle umweltbezogenen Zulässigkeitsvoraussetzungen des Vorhabens ein-

- Bende Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen.
- 11.6 Gewicht der Umweltverträglichkeitsprüfung in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB
- Das Gewicht des Ergebnisses der Umweltverträglichkeitsprüfung im abschließenden Abwägungsvorgang richtet sich ausschließlich nach den allgemeinen Abwägungsgrundsätzen gemäß § 1 Abs. 6 BauGB.
- 11.7 Verhältnis der bauplanerischen Umweltverträglichkeitsprüfung zur Eingriffsregelung
- Soweit eine UVP geboten ist, wird im Rahmen dieser Prüfung auch die nach § 8a Abs. 1 BNatSchG vorgeschriebene Prüfung der Eingriffsregelung durchgeführt.
- 12 **Rechtsmittel und deren Beschränkung**
- 12.1 Normenkontrolle (§ 10 Abs. 1 BauGB-MaßnahmenG)
- Nach § 47 Abs. 1 Nr. 1 VwGO entscheidet das OVG über die Gültigkeit von Satzungen (Normenkontrolle), die „nach den Vorschriften des BauGB“ erlassen worden sind. § 10 Abs. 1 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG regelt, daß Satzungen
- nach § 2a BauGB-MaßnahmenG (Bebauungspläne über Vergnügungsstätten),
 - nach § 4 Abs. 2a und 4 BauGB-MaßnahmenG (erweiterte Abrundungssatzung und Außenbereichssatzung),
 - nach § 7 BauGB-MaßnahmenG (Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan)
- für Zwecke der Normenkontrolle als solche nach dem BauGB gelten, also mit der Normenkontrolle angefochten werden können.
- 12.2 Fortfall der aufschiebenden Wirkung (§ 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)
- 12.2.1 Allgemeines zur aufschiebenden Wirkung
- Nach § 80 Abs. 1 Satz 1 VwGO haben Widerspruch und Anfechtungsklage aufschiebende Wirkung. Dies gilt auch für Verwaltungsakte mit Doppelwirkung (§ 80 Abs. 1 Satz 2 VwGO), so daß Nachbarwidersprüche und Nachbarklagen gegen erteilte Baugenehmigungen grundsätzlich die aufschiebende Wirkung auslösen. Mit Eintritt der aufschiebenden Wirkung darf der Bauherr von der Baugenehmigung keinen Gebrauch (mehr) machen; Bauarbeiten dürfen nicht aufgenommen bzw. nicht fortgeführt werden.
- 12.2.2 Gesetzlicher Ausschluß der aufschiebenden Wirkung
- Nach § 80 Abs. 2 Nr. 3 VwGO entfällt die aufschiebende Wirkung „in anderen durch Bundesgesetz

vorgeschriebenen Fällen“. Eine derartige Regelung enthält § 10 Abs. 2 Satz 1 BauGB-MaßnahmenG: „Widerspruch und Anfechtungsklage eines Dritten gegen die Genehmigung eines Vorhabens, das überwiegend Wohnzwecken, auch zum vorübergehenden Wohnen oder zur vorübergehenden Unterbringung dient, haben keine aufschiebende Wirkung“. Der Umfang des Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung ist durch die Neufassung des § 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG erweitert worden. Bisher wurden nur Vorhaben erfaßt, die „ausschließlich“ Wohnzwecken dienten. Nunmehr entfällt die aufschiebende Wirkung auch bei Vorhaben, die „überwiegend“, d. h. zu mehr als 50% der Hauptnutzfläche, Wohnzwecken dienen.

12.2.3 Aussetzung der Vollziehung, Anordnung der aufschiebenden Wirkung

In Fällen des gesetzlichen Ausschlusses der aufschiebenden Wirkung kann der widerspruchsführende Dritte (Nachbar) vorläufigen Rechtsschutz dadurch erlangen, daß er bei der Baugenehmigungsbehörde oder der Widerspruchsbehörde die Aussetzung der Vollziehung beantragt (§ 80a Abs. 1 Nr. 2 in Verbindung mit § 80 Abs. 4 VwGO). Außerdem kann er gem. § 80a Abs. 3 in Verbindung mit § 80 Abs. 5 VwGO bei dem Gericht der Hauptsache die Anordnung der aufschiebenden Wirkung verlangen.

Der gerichtliche vorläufige Rechtsschutz ist durch eine Befristung eingeschränkt: Die Anordnung der aufschiebenden Wirkung kann nur innerhalb eines Monats nach Zustellung der Baugenehmigung - an den Nachbarn - beantragt werden, sofern die zugestellte Baugenehmigung eine dem § 58 Abs. 1 VwGO entsprechende Rechtsmittelbelehrung hinsichtlich Frist und Rechtsfolgen enthält; anderenfalls gilt die Jahresfrist des § 58 Abs. 2 VwGO (§ 10 Abs. 2 Satz 2 und 3 BauGB-MaßnahmenG). Treten später, d. h. nach der Zustellung, die Anordnung der aufschiebenden Wirkung rechtfertigende Tatsachen ein, ist ein entsprechender Antrag gleichfalls nur innerhalb eines Monats zulässig. Die Frist beginnt mit Kenntniserlangung durch den Nachbarn (§ 10 Abs. 2 Satz 4 und 5 BauGB-MaßnahmenG).

12.2.4 Überleitungsrecht (§ 18 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG)

Die Überleitungsregelung stellt auf den Zeitpunkt der Erteilung der angefochtenen Baugenehmigung ab. Der neu gefaßte § 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG gilt für Nachbarwidersprüche und Nachbarklagen gegen Baugenehmigungen, die nach dem 30. April 1993 und vor dem 1. Januar 1998 erteilt wurden. Auf Widersprüche und Klagen gegen nach dem 31. Mai 1990 und vor dem 1. Mai 1993 erteilte Baugenehmigungen ist § 10 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG in der alten, bis zum 30. April 1993 geltenden Fassung anzuwenden.

Muster für eine Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan**Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan**

Satzung der Gemeinde über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr.
für das Gebiet (hinreichende Gebietsbezeichnung)

Aufgrund des § 7 des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622) [bei Aufnahme örtlicher Bauvorschriften als Festsetzungen in den Bebauungsplan sowie nach § 81 der Bauordnung] wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens folgende Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. für das Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab:

Zeichenerklärung:

Ergänzende Bestimmungen:

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen:

Teil B - Text¹⁾

.....

Verfahrensvermerke:

Variante I (bei Beteiligung der betroffenen Bürger und berührten Träger öffentlicher Belange nach § 7 Abs. 3 Satz 2 BauGB-MaßnahmenG)

1. Die von der Planung betroffenen Bürger sind beteiligt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

2. Die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Danach entweder weiter Nummer 5

oder

Variante 2 (Beteiligung in entsprechender Anwendung der §§ 3 Abs. 2 und 4 BauGB nach § 7 Abs. 3 Satz 3 BauGB-MaßnahmenG)

- 2a. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

- 2b. Für die Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden könnten, hat am ein Anhörungstermin stattgefunden.

3. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

(Unterschrift)

¹⁾ Textliche Bestimmungen sollten mit auf die Planzeichnung gesetzt werden.

4. Der Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), der Begründung (Teil C), hat in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten (Tage, Stunden) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum durch Aushang – ortsüblich bekanntgemacht worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Für beide Varianten:

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

6. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

7. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

8. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), ist der höheren Verwaltungsbehörde mit Schreiben vom angezeigt worden. Die höhere Verwaltungsbehörde hat keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend gemacht.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ: bestätigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

10. Die Satzung mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung (Teil C), wird hiermit ausgefertigt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens für die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am in (Zeitung oder amtliches Verkündungsblatt) – bei Bekanntmachung durch Aushang: in der Zeit vom bis zum – ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am in Kraft getreten.

(Ort, Datum, Siegelabdruck)

(Unterschrift)

Hinweise

II.

Inhalt des Gesetz- und Verordnungsblattes für das Land Nordrhein-Westfalen

Nr. 75 v. 17. 11. 1994

Glied-Nr.	Datum	(Einzelpreis dieser Nummer 2,20 DM zuzügl. Portokosten)	Seite
1110		Berichtigung der Landeswahlordnung (LWahlO) vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 548)	964
7124	18. 10. 1994	Zweite Verordnung zur Änderung der Verordnung über die Zuständigkeiten nach der Handwerksordnung	964
7126	18. 10. 1994	Verordnung zur Durchführung des Geldwäschegesetzes für Spielbanken	964
792	25. 10. 1994	Verordnung über die Zulassung von Ausnahmen von den Schutzvorschriften für besonders geschützte Tierarten	964
	20. 10. 1994	Bekanntmachung der Genehmigung der 12. Änderung des Gebietsentwicklungsplanes für den Regierungsbezirk Münster, Teilabschnitt Nördliches Ruhrgebiet (Darstellung von Gewerbe- und Industrieansiedlungsbereichen im Rahmen mehrerer Flächentausche im Gebiet der Stadt Haltern)	965
		Öffentliche Bekanntmachung einer Genehmigung zur Ertüchtigung der Sekundärhilfskühlung des Forschungsreaktors FRJ-2 in Jülich - 5. Änderungsgenehmigung zum Bescheid Nr. 7/9 KFA-FRJ-2 - vom 21. Juni 1994 Datum der Bekanntmachung: 17. November 1994	965
		Öffentliche Bekanntmachung einer Genehmigung zur Durchführung von brandschutztechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen im Bereich der Reaktoranlage des Forschungsreaktors FRJ-2 in Jülich - 6. Änderungsgenehmigung zum Bescheid Nr. 7/9 KFA-FRJ-2 - vom 4. Oktober 1994 Datum der Bekanntmachung: 17. November 1994	966
		Öffentliche Bekanntmachung einer Änderungsgenehmigung für das Kernkraftwerk Würgassen: 4. Ergänzung zum Bescheid Nr. 7/10 KWW vom 23. September 1994 Datum der Bekanntmachung: 17. November 1994	967

- MBl. NW. 1994 S. 1458.

Nr. 76 v. 22. 11. 1994

Glied-Nr.	Datum	(Einzelpreis dieser Nummer 2,20 DM zuzügl. Portokosten)	Seite
105	18. 10. 1994	Bekanntmachung der Vereinbarung über die Ausgleichsmaßnahmen für die Region Bonn zwischen der Bundesrepublik Deutschland, den Ländern Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz und der Region Bonn (Bundesstadt Bonn, Rhein-Sieg-Kreis, Kreis Ahrweiler)	970
2121	18. 10. 1994	Bekanntmachung des Abkommens über die Zentralstelle der Länder für Gesundheitsschutz bei Medizinprodukten	972
230 77	18. 10. 1994	Bekanntmachung der Verwaltungsvereinbarung über die Bestimmung der zuständigen Behörde zur Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens gemäß § 31 WHG für den Ausbau eines Entwässerungsgrabens und zum Bau von zwei Feuchtbiotopen im Bereich des Verkehrsflughafens Siegerland	975
40	18. 10. 1994	Bekanntmachung des Inkrafttretens des Abkommens zur Ergänzung und Änderung des Abkommens über die gemeinsame Finanzierung der Stiftung „Preußischer Kulturbesitz“	975

- MBl. NW. 1994 S. 1458.

Nr. 77 v. 25. 11. 1994

Glied-Nr.	Datum	(Einzelpreis dieser Nummer 2,20 DM zuzügl. Portokosten)	Seite
77	8. 9. 1994	Satzung für den Niersverband (Niersverbandssatzung)	978

- MBl. NW. 1994 S. 1458.

Einzelpreis dieser Nummer 13,25 DM
zuzügl. Porto- und Versandkosten

Bestellungen, Anfragen usw. sind an den A. Bagel Verlag zu richten. Anschrift und Telefonnummer wie folgt für

Abonnementsbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 9682/238 (8.00-12.30 Uhr), 40237 Düsseldorf

Bezugspreis halbjährlich 98,- DM (Kalenderhalbjahr), Jahresbezug 196,- DM (Kalenderjahr), zahlbar im voraus. Abbestellungen für Kalenderhalbjahresbezug müssen bis zum 30. 4. bzw. 31. 10., für Kalenderjahresbezug bis zum 31. 10. eines jeden Jahres beim A. Bagel Verlag vorliegen.

Reklamationen über nicht erfolgte Lieferungen aus dem Abonnement werden nur innerhalb einer Frist von drei Monaten nach Erscheinen anerkannt.

In den Bezugs- und Einzelpreisen ist keine Umsatzsteuer i. S. d. § 14 UStG enthalten.

Einzelbestellungen: Grafenberger Allee 100, Tel. (0211) 9682/241, 40237 Düsseldorf

Von Vorabsendungen des Rechnungsbetrages - in welcher Form auch immer - bitten wir abzusehen. Die Lieferungen erfolgen nur aufgrund schriftlicher Bestellung gegen Rechnung. Es wird dringend empfohlen, Nachbestellungen des Ministerialblattes für das Land Nordrhein-Westfalen möglichst innerhalb eines Vierteljahres nach Erscheinen der jeweiligen Nummer beim A. Bagel Verlag vorzunehmen, um späteren Lieferschwierigkeiten vorzubeugen. Wenn nicht innerhalb von vier Wochen eine Lieferung erfolgt, gilt die Nummer als vergriffen. Eine besondere Benachrichtigung ergeht nicht.

Herausgeber: Landesregierung Nordrhein-Westfalen, Haroldstraße 5, 40213 Düsseldorf
Herstellung und Vertrieb im Namen und für Rechnung des Herausgebers: A. Bagel Verlag, Grafenberger Allee 100, 40237 Düsseldorf
Druck: TSB Tiefdruck Schwann-Bagel, Düsseldorf und Mönchengladbach

ISSN 0177-3569